Groot Seminarie te Warmond

Integraal plan

DEFINITIEF

30 maart 2021



Voorwoord

Het voormalig seminarieterrein staat aan het begin van een nieuwe toekomst. Het vertrek van Stichting Marente uit het gebied biedt de kans om op deze bijzondere historische locatie een gevarieerd woonprogramma te realiseren, de historische gebouw- en groenstructuren te herstellen, de verkeersveiligheid te verbeteren en de wandelbeleving in het gehele gebied te verrijken.

Voor u ligt het integraal plan, dat ter besluit aan de raad wordt voorgelegd. Het plan is de uitwerking van de integrale visie voor het gebied vanaf de Herenweg tot aan de watergang aan de achterzijde van het voormalig seminariecomplex. Het plan omschrijft de ruimtelijke invulling en het programma van de herontwikkelingsplannen van Mariengaerde Warmond Exploitatie BV, de initiatiefnemer.

Het plan is dankzij de inbreng van directe stakeholders, raadsleden en inwoners van Warmond tot stand gekomen. De participatie heeft de veelzijdigheid van het project uitgelicht en de kwaliteit en integraliteit van het plan sterk verbeterd.

Diverse inrichtingsvarianten zijn onderzocht, wat uiteindelijk tot één integraal plan heeft geleid. Hierin komen niet alleen de belangen en wensen uit de gemeenschap tot uiting, maar is ook de samenhang tussen deelgebieden en ruimtelijke criteria duidelijk voelbaar. Het gebied ondergaat een ware transformatie en krijgt een kwaliteitsimpuls, wat het woon- en leefgenot aanmerkelijk verhoogt en de locatie een mooie toekomst biedt.

Kortom, we zijn bijzonder trots op dit integraal plan en willen het dan ook graag uitvoeren. Wij danken alle stakeholders voor hun bijdrage!

Mariengaerde Warmond Exploitatie BV



Dit document sluit aan op eerdere presentaties en is in chronologische stappen opgezet. Na een korte terugblik naar de achtergrond en de historie van het project, neemt het document u mee in de analyse die voorafgegaan is aan het ontwerp van het integraal plan. In hoofdstuk 3 wordt het ontwerp van het integraal plan toegelicht en wordt mede ingegaan op de parkeerinpassing en de verkeersveiligheid van het plan. In het document worden ook verschillen tussen de bestaande en nieuwe situatie in beeld gebeeld. Tot slot, wordt het toekomstbeeld van de locatie omschreven.

De bijlagen geven een nadere onderbouwing van de informatie in dit document.

Inhoud

1 | Achtergrond 09

2 | Analyse en proces 21

- Analyse bestaande situatie
- Projectverloop en participatie

3 | Integraal plan 33

- Planoverzicht
- Programma en gebouwenstructuur
- Inrichtingsplan
- Onderbouwing inrichtingsplan

4 | Toekomstbeeld 71

- Eigendomsstructuur
- Vooruitzicht

Bijlagen

Disclaimer

De impressies in dit document dienen ter ondersteuning, om zo een realistisch beeld te geven van het plan. De beelden zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld en gebaseerd op bepaalde aannames ten aanzien van materiaalgebruik en detaillering. De invulling van materialen en detaillering van bijvoorbeeld de fietsenstalling, de aansluiting van het voetpad op de weg en de invulling van beplanting, komen in een vervolg stadium van het ontwerp, vooruitlopend aan het vergunningstraject aan bod. In die fase wordt de invulling van specifieke onderdelen ook met de erfgoedcommissie afgestemd. Er kunnen aan de getoonde impressies geen rechten worden ontleend.



MARIËNHOF
51 koopwoningen

MARIËNHAVEN
41 zorgeenheden

MARIËNGAERDE
107 huurwoningen

Integraal plan

De kaart geeft de gewenste eindstructuur weer van het integraal plan. Het plan is bestemd voor een breed palet aan doelgroepen. Er is sprake van een gemixt programma van 107 huurwoningen, 51 koopwoningen en 41 zorgeenheden. De gebouwen Mariëngaerde en Mariënhaven worden hergebruikt en het gebouw Kompas maakt plaats voor de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof.

Het programma resulteert in een gewijzigde parkeervraag. Het voorterrein wordt geherstructureerd, om het parkeren op een zorgvuldige manier in te passen, waarbij de historische structuren worden hersteld. Bovendien wordt de verkeerssituatie rondom de Seminarielaan gewijzigd om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Het integraal plan heeft als doel het programma en de ruimtelijke structuren met bijbehorende parkeeraantallen vast te stellen, waarna de bestemmingsplanprocedure volgt. Parallel aan deze procedure wordt het plan uitgewerkt tot definitief ontwerp.



1 | Achtergrond

Achtergrond

Het voormalig woon-zorgcomplex, bekend onder de naam ‘Mariënhaven’, is medio 2017 door initiatiefnemer Marienhaven Warmond BV (per maart 2021 overgenomen door Mariengaerde Warmond Exploitatie BV) middels een verkooptraject van voormalig eigenaar Stichting Marente verkregen. Met de verkoop zijn de gronden aangekocht die op de bijgevoegde kaart zijn weergegeven.

Het gebied is gelegen langs de Herenweg, aan de rand van het centrum van Warmond, en staat bekend om zijn parkachtige omgeving en rijke geschiedenis. De naam Mariënhaven is afkomstig van een klooster dat zich in de nabijheid van het huidige complex bevond. In het complex zelf was tot 1967 een seminarie gevestigd, waarna het tot 2017 (Mariëngaerde) en tot 2020 (Mariënhaven/Kompas) als verpleeghuis heeft gefunctioneerd. (1)

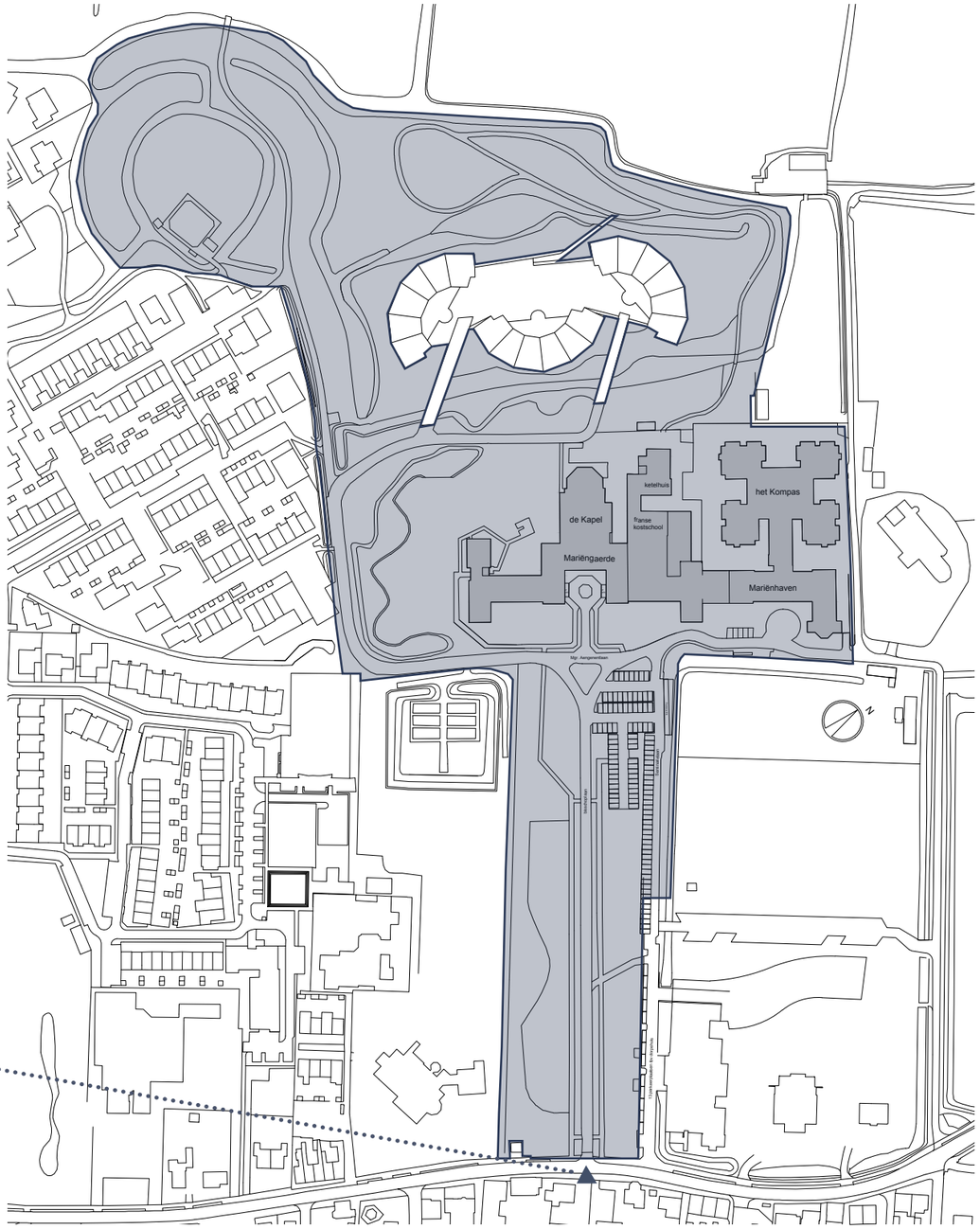
In de afgelopen 50 jaar is het gebied blootgesteld aan diverse verbouwingen en transformaties. Het historische karakter is op onderdelen verloren gegaan en er is sprake van achterstallig onderhoud.

Met de koop beoogt initiatiefnemer op deze bijzondere locatie woongelegenheid te creëren, de historische waarde en het achterstallig onderhoud te herstellen, de verkeersveiligheid te verbeteren en de gebruiks- en eigendomsstructuren voor gebruikers te verduidelijken. Een deel van de plannen vereist een bestemmingsplanwijziging. Sinds 2018 is eerst gewerkt aan een (her)ontwikkelingsvisie van het voormalig seminarieterrein. Met als resultaat een door de gemeenteraad vastgestelde visie, met daarin criteria voor de toekomstige herontwikkeling van de gebouwen en het omliggende terrein. Het integraal plan bevat de concrete invulling van de beoogde plannen, gestoeld op de criteria van de visie.

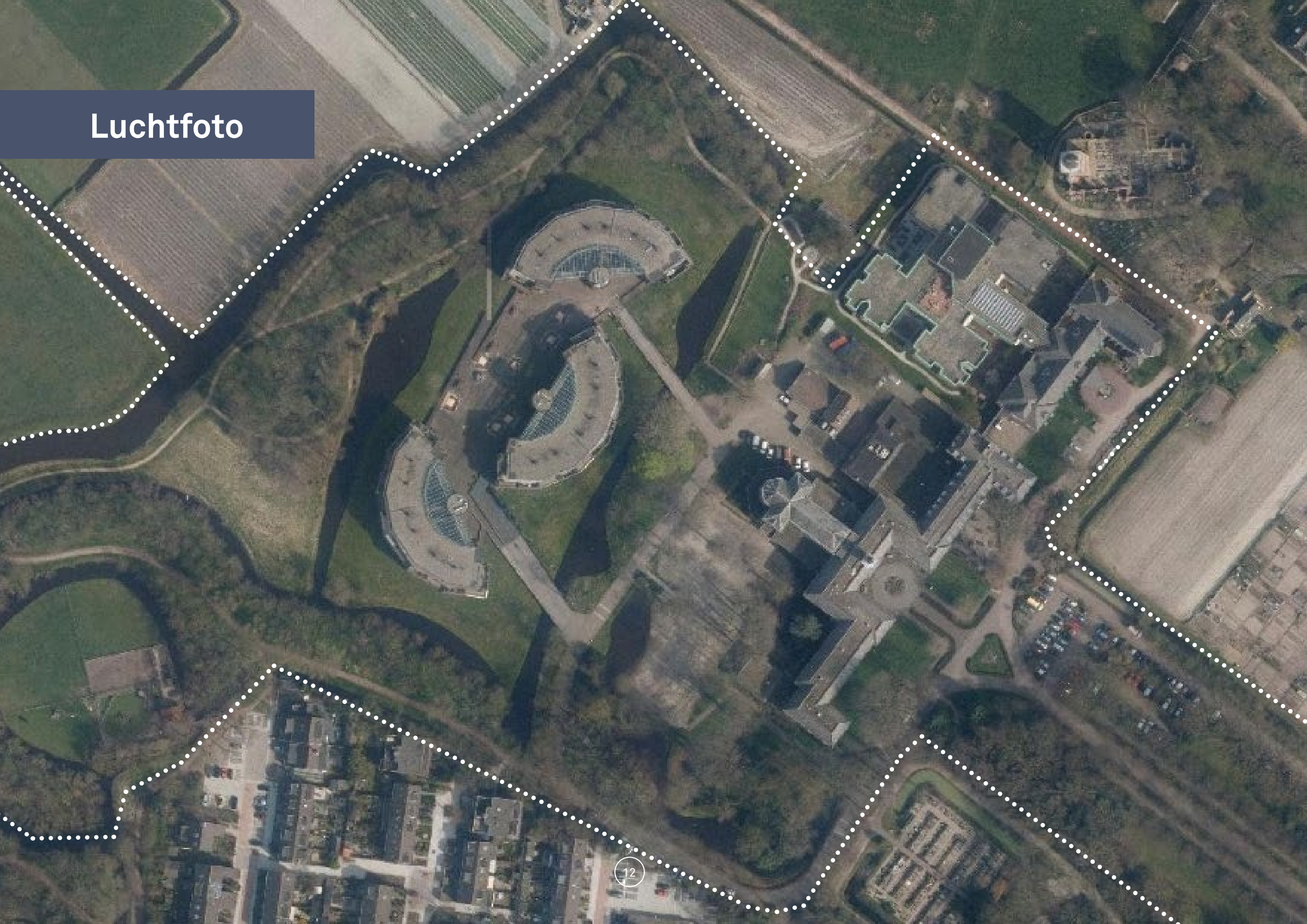
In de tussentijd zijn het gebouw Mariëngaerde en de omliggende tuin gerevitaliseerd en is in 2020 de vergunning verleend voor de verbouwing van het gebouw Mariënhaven. Deze werkzaamheden zijn parallel aan de planvorming van het integraal plan uitgevoerd om langdurige leegstand en verpaupering van het gebied tegen te gaan en sociale cohesie gedurende de transformatie in het gebied te behouden. De wijzigingen aan de gebouwen en het gebruik van de gebouwen Mariëngaerde en Mariënhaven sluiten aan op criteria uit de integrale visie en zijn als zodanig in het integraal plan meegenomen.

(1) Bron: PC Meijers, 2018





Luchtfoto



Vogelvlucht


3
5
4
2
1


1



2



3

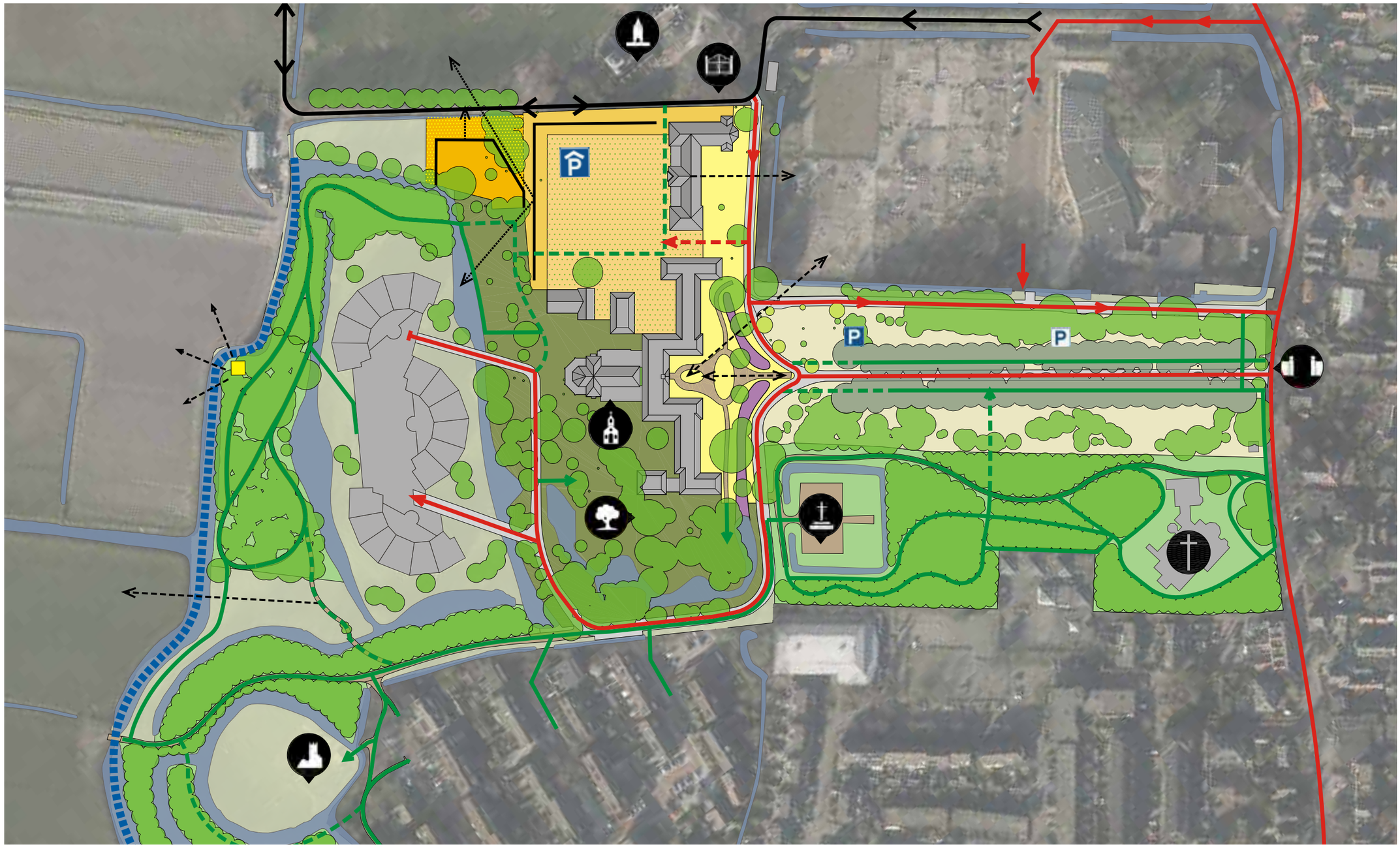


4



5

Visie en plangebied



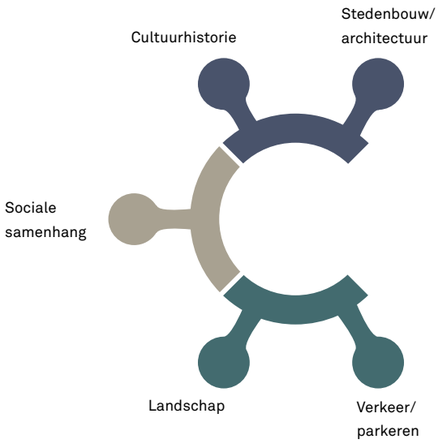
bron: Integrale Visie d.d. april 2019, pagina 21

Visie en plangebied

Mede vanwege het feit dat het gebied ‘Mariënhaven’ onderdeel is van het Beschermd Dorpsgezicht van Warmond, moet er met de beoogde plannen op deze locatie bijzonder aandacht worden besteed aan de historische waarden van het gebied en de ruimtelijke inpassing van nieuwe (plan) ontwikkelingen.

In reactie op de eerste plannen vanuit de initiatiefnemer, is in opdracht van de gemeente een tuin historisch onderzoek uitgevoerd door Stichting in Arcadië, wat de basis heeft gevormd van de integrale visie – Groot Seminarie te Warmond dat in 2019 door de raad is vastgesteld. De visie is als **Bijlage 1.1** aan dit document toegevoegd. Deze visie omschrijft het gewenste sfeerbeeld van het voormalig seminarieterrein. Aan de hand van gebied gerelateerde criteria en deelgebied specifieke criteria wordt met de visie ingespeeld op verschillende belangen en wordt een totaal samenhangend integraal gebied nagestreefd.

De algemene criteria voor het gehele gebied zijn:
- verkeer en parkeren
- bomen
- inrichting en materiaal
- sociale samenhang
- duurzaamheid
- stedenbouw en architectuur



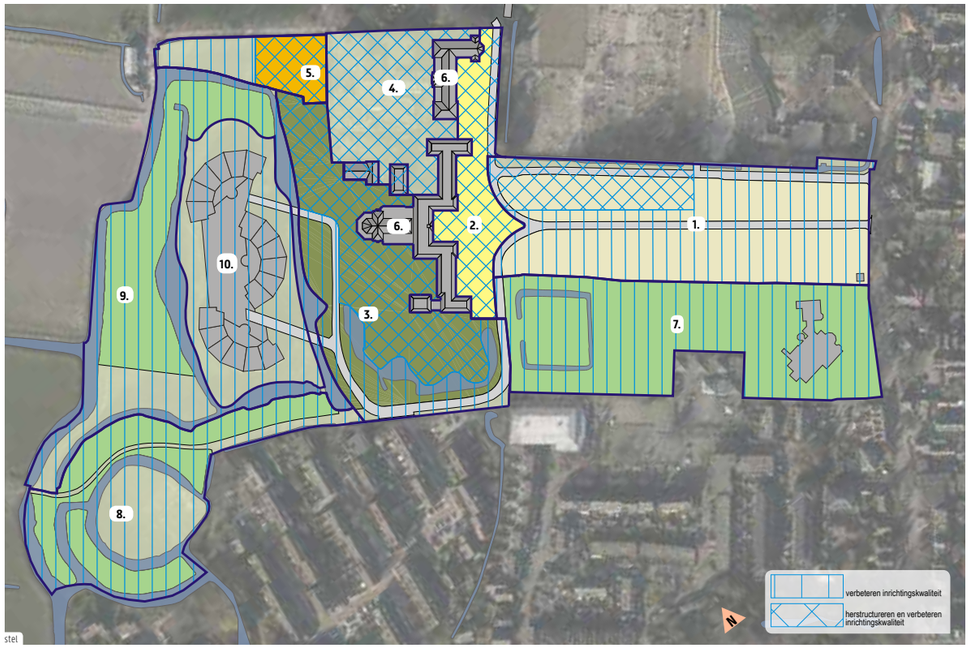
Per deelgebied zijn de specifieke criteria onder te verdelen in:
- cultuurhistorie
- stedenbouw
- architectuur
- landschap

De criteria in de visie gelden als leidraad voor de beoordeling van toekomstige plannen in het gebied Groot Seminarie. Zo ook, voor de beoogde herontwikkelingsplannen door initiatiefnemer.

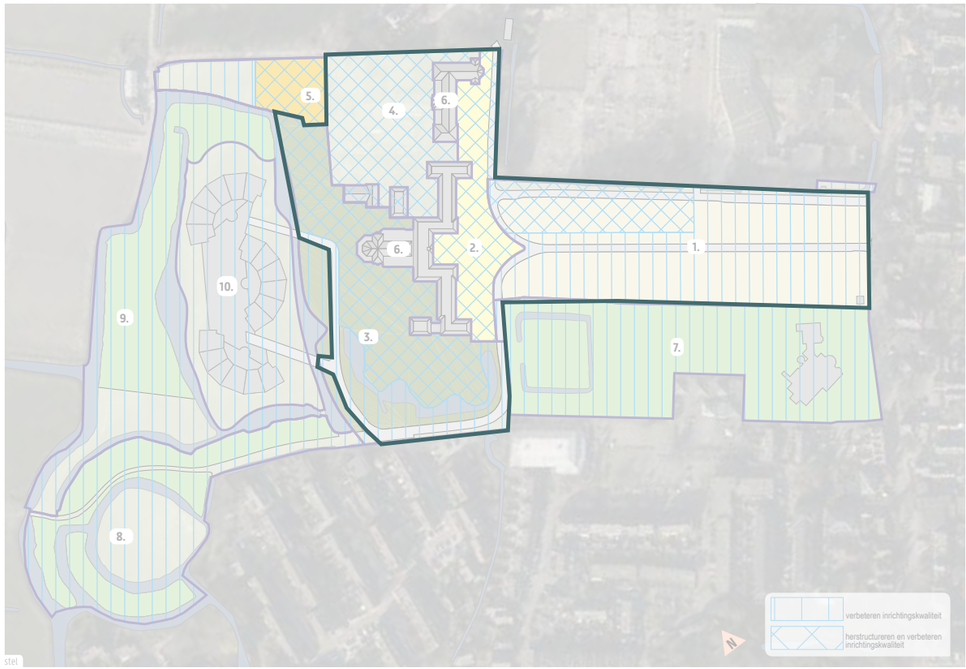
De beoogde herontwikkeling door initiatiefnemer omvat de gebouwen (Mariëngaerde, Mariënhaven en het Kompas), het omliggende terrein en de verkeersontsluiting. Dit gebied is aangewezen als het plangebied en is in bijgevoegde kaart weergegeven. Het integraal plan heeft als doel de integraliteit en samenhang van het plangebied en de daarbinnen gelegen deelgebieden te waarborgen.

In het plan wordt het programma en de bijbehorende stedenbouwkundige structuur, parkeren en verkeersontsluiting geformuleerd. Na vaststelling door de gemeenteraad, vormt het integraal plan de basis voor het bestemmingsplanproces.

Deelgebieden integrale visie



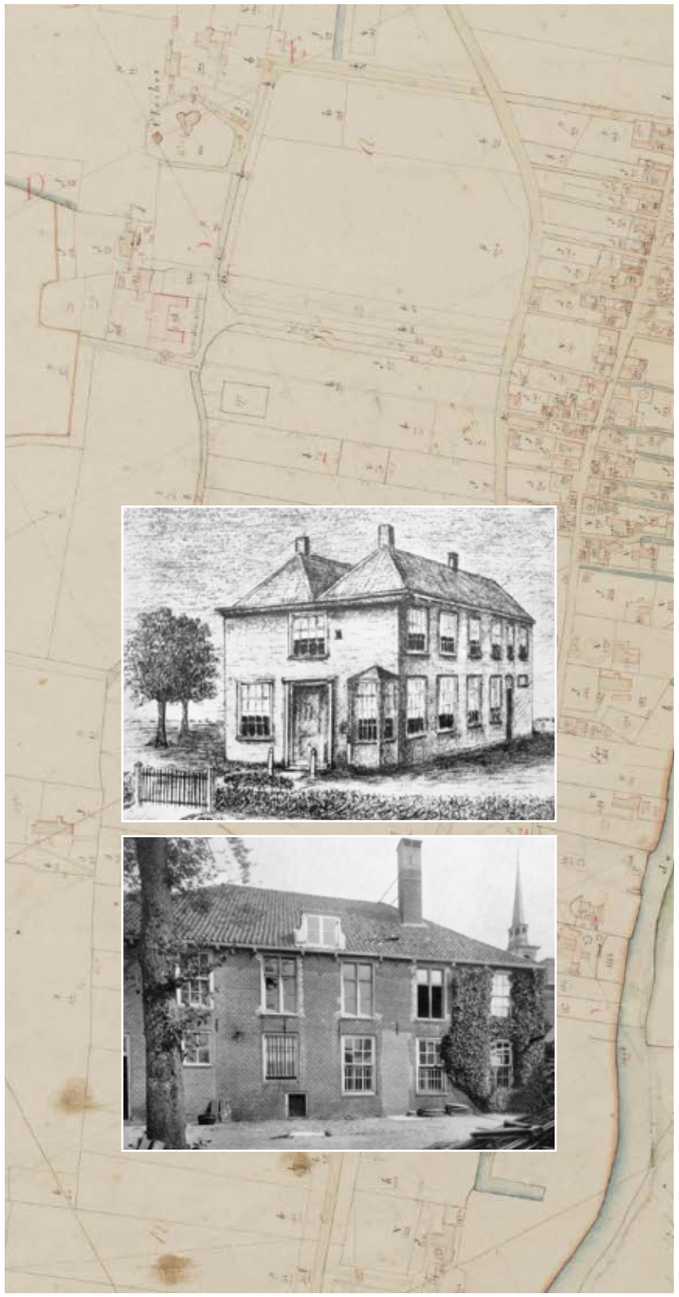
Plangebied



Historie

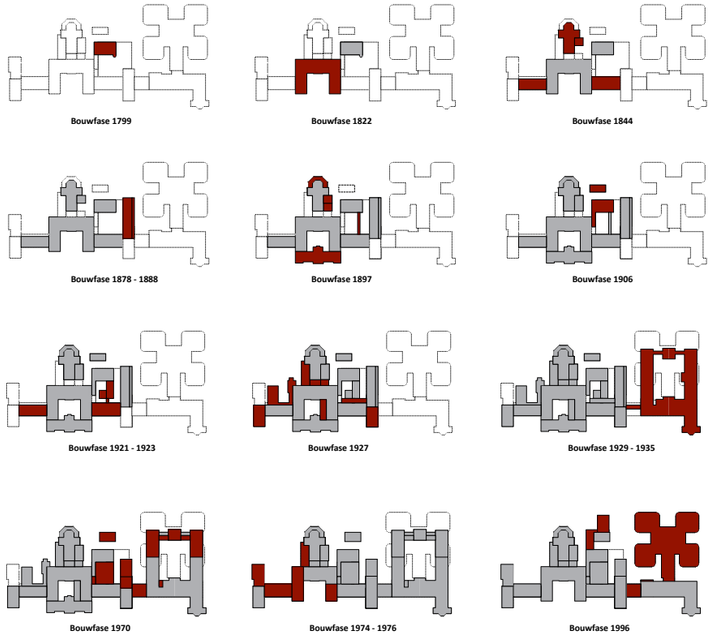
Het voormalig seminarieterrein kent een rijke historie. De vroegste verbouwing dateert uit 1799 en sindsdien zijn er vele verbouwingen en aanpassingen in het gebied doorgevoerd. Dit onderdeel geeft een korte inzage in deze geschiedenis. Meer informatie is terug te vinden in het ‘Tuinhistorisch onderzoek’ van Stichting in Arcadië (**Bijlage 1.2**) en het ‘Historisch onderzoek’ van P.C. Meijers (**Bijlage 1.3**).

Historie



Belangrijke fasen in de tijd

1675	Oprichting Franse kostschool
1799	Priesteropleiding
1821	Bouw seminariegebouw theologicum (Mariëngaerde)
1843	Uitbreiding theologicum en een nieuwe kapel
1878	Bouw bibliotheek
1897	Bouw nieuw voorgebouw en kapellenkrans
1906	Sloop en herbouw voormalig Franse kostschool
1921	Extra verdiepingen op de zijvleugels
1927	Verdere uitbreiding complex theologicum
1929	Bouw van philosophicum
1967	Seminarie opgeheven
1969	Aankoop verpleegtehuis
1970	Diverse verbouwingen
1974	Oudste delen ingeschreven als rijksmonument
1996	Sloop deel voormalig philosophicum en bouw Kompas
2016	Bouw keuken en dienstruimten



bron: Cultuurhistorisch rapport P.C. Meijers_2018

Samenvattende bouwgeschiedenis Mariënhaven

De naam Mariënhaven is afkomstig van een klooster dat zich bevond in de nabijheid van het huidige complex Mariënhaven. In het complex was tot 1967 een seminarie gevestigd, waarna het tot verpleegtehuis heeft gefunctioneerd. De vroegste bebouwing van het voormalige seminarie, dat in 1799 werd gesticht, bestond uit een woonhuis waarin in 1675 een Franse kostschool was gevestigd. De school bestond uit een tweebeukig dwarshuis met twee bouwlagen en een kapverdieping onder een dubbel schilddak.

In 1822 werd een nieuw seminariegebouw gerealiseerd naar ontwerp van de Italiaanse architect Giudici. Het nieuwe U-vormige seminariegebouw had drie bouwlagen en rondgaande dubbele kapverdiepingen. Dit gebouw werd in 1844 uitgebreid met twee zijvleugels en een vrijstaande kapel. Het ontwerp voor de uitbreiding en kapel was van de Leidse architect T. Molkenboer die eerder al kleine wijzigingen aan het complex had verricht. Tussen 1878 en 1888 werd in twee fasen een grote bibliotheek gebouwd naar ontwerp van architect E.J. Margry. Deze bibliotheek is niet meer aanwezig.

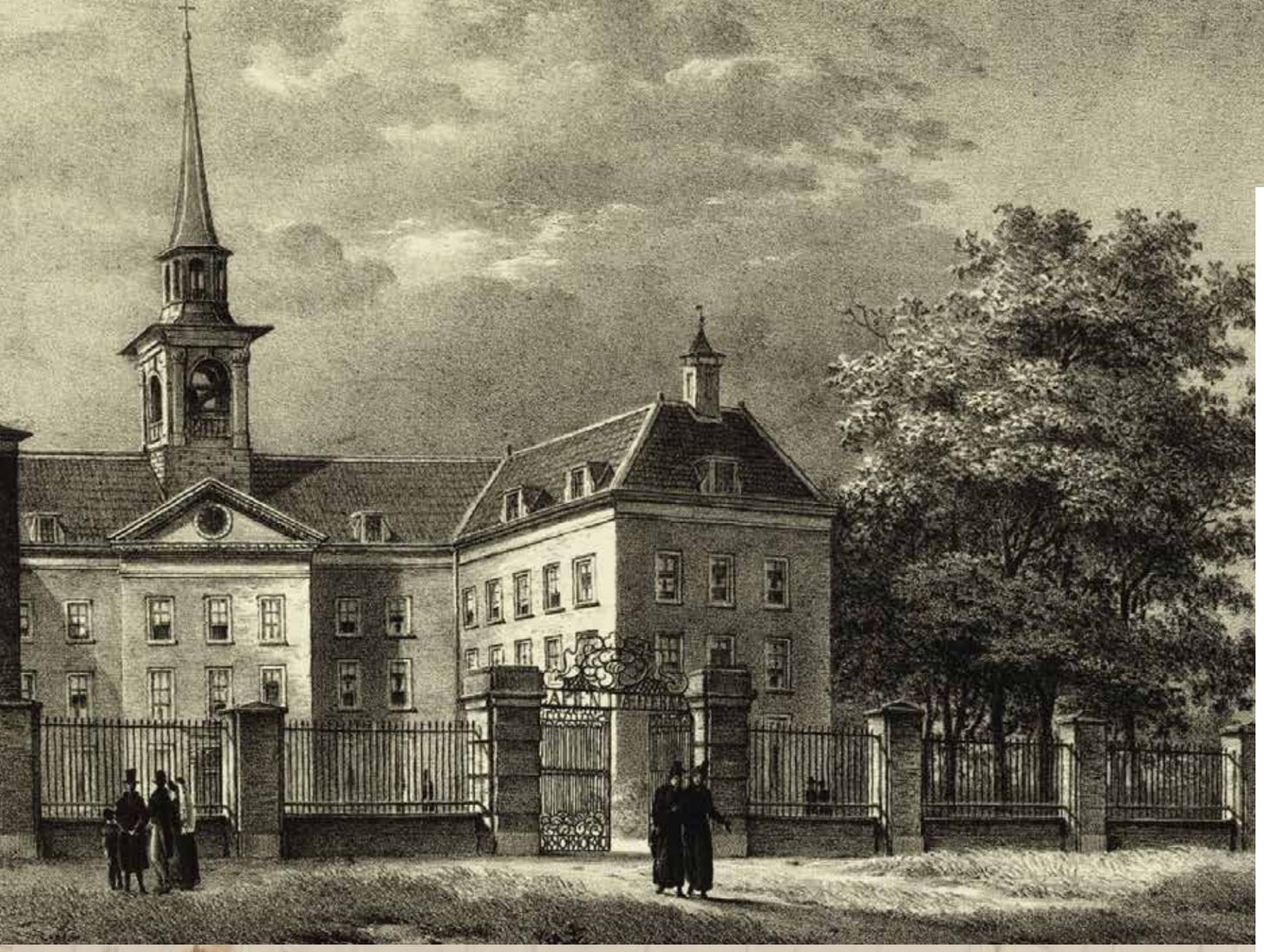
Architect en tevens aannemer J.H. Groenendaal uit Amsterdam ontwierp en bouwde een compleet nieuw voorgebouw in 1897. Dit gebouw kwam voor het oorspronkelijke U-vormige seminariegebouw te staan, zodat er een besloten binnenplaats ontstond. Naast het nieuwe voorgebouw kreeg de kapel bij deze bouwfase een kapellenkrans met altaarnissen. In 1906 werd de voormalige kostschool, het oudste deel van het seminarie gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. Vanwege een jubileumjaar van de toenmalige president van het seminarie werd na uitstel vanwege de Eerste Wereldoorlog, in 1920 een mozaïekvloer in de kapel gelegd.

Tussen 1921 en 1923 werden de bestaande kappen op de gebouwvleugels uit 1844 vervangen door bouwlagen met een plat dak. Hierdoor konden deze verdiepingen ingericht worden met extra kamers. In 1927 kwamen er twee extra gebouwvleugels met vier bouwlagen en platte daken bij. Bij deze bouwfase werd het schip van de kapel verlengd en werden kapel en sacristie verbonden met het seminariegebouw. De bouwfasen uit de jaren '20 van de vorige eeuw waren beiden van architect C.L.M. Robbers uit Haarlem.

Een belangrijke uitbreiding van het complex vond plaats tussen 1929 en 1935. Naar ontwerp van architect Jan Stuyt, werd een geheel nieuw philosophicum gebouwd. Dit gebouw met kreeg drie gebouwvleugels in een omgekeerde U-vorm en een kapel. De gebouwvleugels kregen drie bouwlagen en een kapverdieping met uitzondering van de achterste gebouwvleugels, die deels van platte daken werden voorzien. Aan de uiteinden van deze vleugels werd een éénlaagse verbinding gerealiseerd waardoor er een besloten binnenhof ontstond.

Nadat het seminarie in 1967 was opgeheven werd het verpleegtehuis. De herbestemming werd in twee fasen uitgevoerd: In 1970 werd het philosophicum uitgebreid en tussen 1974 en 1976 werd het oudste deel van het voormalig seminarie ingrijpend gerenoveerd. Bij deze renovatie werden grote delen van het complex gesloopt of vernieuwd. Het voorgebouw uit 1906 werd geheel verwijderd, evenals de bovenste bouwlagen met de platte daken op de zijvleugels. Door de gebouwdelen een overeenkomende architectuur te geven in vensters en kappen, werd een samenhangend complex gerealiseerd.

In 1996 zou het grootste deel van het voormalige philosophicum worden vervangen door nieuwbouw. Alleen het voorgebouw en de bijbehorende kapel bleven grotendeels gehandhaafd. In 2006 werden de keuken en dienstruimten van het complex vernieuwd.







2 | Analyse en proces



Analyse bestaande situatie

Het voormalig seminariecomplex bestaat uit drie prominente gebouwen. De gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven en het gebouw Kompas. Zoals op de getoonde kaart (**Bijlage 2.1**) weergegeven, zijn de gebouwen in de bestaande situatie (in 2017) met elkaar verbonden.

Er is een uitgebreid proces voorafgegaan aan het integraal plan. In vervolg op de historische, stedenbouwkundige en landschappelijke analyses, dat als onderdeel van de uitwerking van de integrale visie zijn uitgevoerd, is onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid en de parkeerbehoefte van het vorige gebruik. Bovendien zijn ook de bomen op het terrein vooraf ingemeten en geregistreerd.

Bestaande situatie | kwaliteiten en kansen



De analyses van de bestaande situatie (in 2017) vertalen zich in een lijst aan kwalitatieve kenmerken en kansen van het projectgebied, welke middels twee overzichten in beeld zijn gebracht.

Kwaliteiten:

1. Lommerrijk profiel Bisschopslaan met dubbele lindelaan en wandelpaden
2. Open ruimte langs de Bisschopslaan geflankeerd door bossage met volwassen heesters
3. Open ruimte met tuin St. Martinuskerk als groen decor
4. Beeldbepalend bomenbestand is belangrijke groene en ruimtelijke kwaliteit van het gebied
5. Parkaanleg herkenbaar met landschappelijke escenering van bomen, beplanting en waterpartij
6. Semi-beschutte tuin omarmd door gebouw
7. Groene omgeving met mogelijkheden om wandelnetwerk uit te breiden: St Martinus, Oude Dam/Kinderboerderij, Schonenoord, Oude Kerk en Oostergeest
8. Beeldbepalende rode beuk met monumentaal karakter
9. De openheid van De Krogt creëert zichtrelaties van en naar gebouwen in omgeving en Herenweg
10. Volwassen laan van Amerikaanse eiken vormen ruimtelijke kwaliteit, maar zijn in verminderde conditie.









Bestaande situatie | kwaliteiten en kansen









Kansen:

1. Huidige entree geeft rommelig beeld en verwaarloosde indruk
2. Weinig gracieuze parkeeroplossing op kop van Bisschopslaan doet afbreuk aan laan
3. Parkeren weinig zorgvuldig ingepast
4. Fietsenstalling blokkeert zichtrelatie met De Krogt
5. Wandelroute over Seminarielaan niet veilig voor schoolgaande kinderen
6. Rommelige inrichting en bochtig verloop Mgr. Aengenentlaan
7. Tuin en entree Marienhaven met luifel, rotonde en bolvormige boompjes doet afbreuk aan de plek
8. Verbinding tussen gebouwen maakt historische gelaagdheid van bebouwing niet afleesbaar
9. Grote oppervlakte verharding aan achterzijde bebouwing. Inrichting heeft haast industrieel karakter
10. Bombastisch bouwvolume het Kompas doet in geen enkel opzicht recht aan de plek.

Bestaande situatie | bomenanalyse





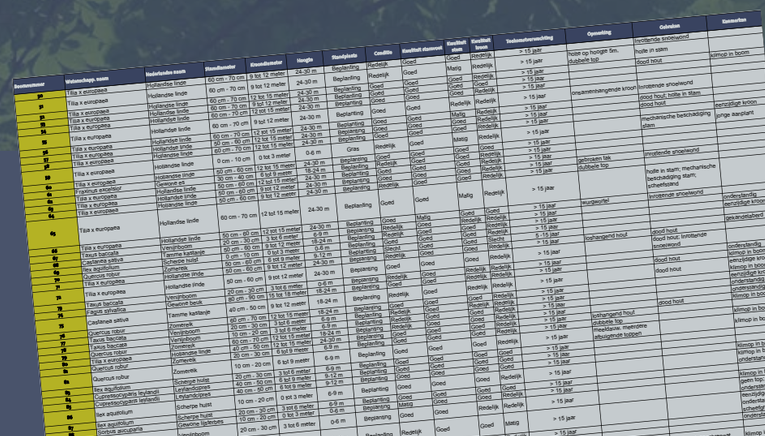
Foto linksboven en foto rechtsboven: dikrandtonderzwam
Foto linksonder: De stamvoet is eenvoudig (zonder kracht) te sonderen tot 50 cm diepte
Foto rechtsonder: Tomogram met in rood de kritieke restwand. De blauwe lijn meet de hoek waarover de restwand minder dan 1/3 deel van de stamstraal is.

Het terrein van het plangebied is volledig deskundig ingemeten. Aan de hand van een bomenkaart zijn de boomsoort en de conditie van de bomen geregistreerd en vertaald naar een bomenlijst (**Bijlage 2.2**).

De historische lanen (Bisschopslaan en Seminarielaan) zijn gekenmerkt door de laanbomen. De dubbele lindelaan langs de Bisschopslaan en de Amerikaanse eiken langs de Seminarielaan. De dubbele lindelaan is nog bijna volledig intact. Een enkele boom is geveld als gevolg van stormschade/ stambreuk. Daarentegen is de bomenrij langs de Seminarielaan verre van volledig. In de afgelopen decennia zijn meerdere Amerikaanse eiken langs de Seminarielaan gekapt vanuit veiligheidsoverwegingen (kans op windworp of stambreuk).

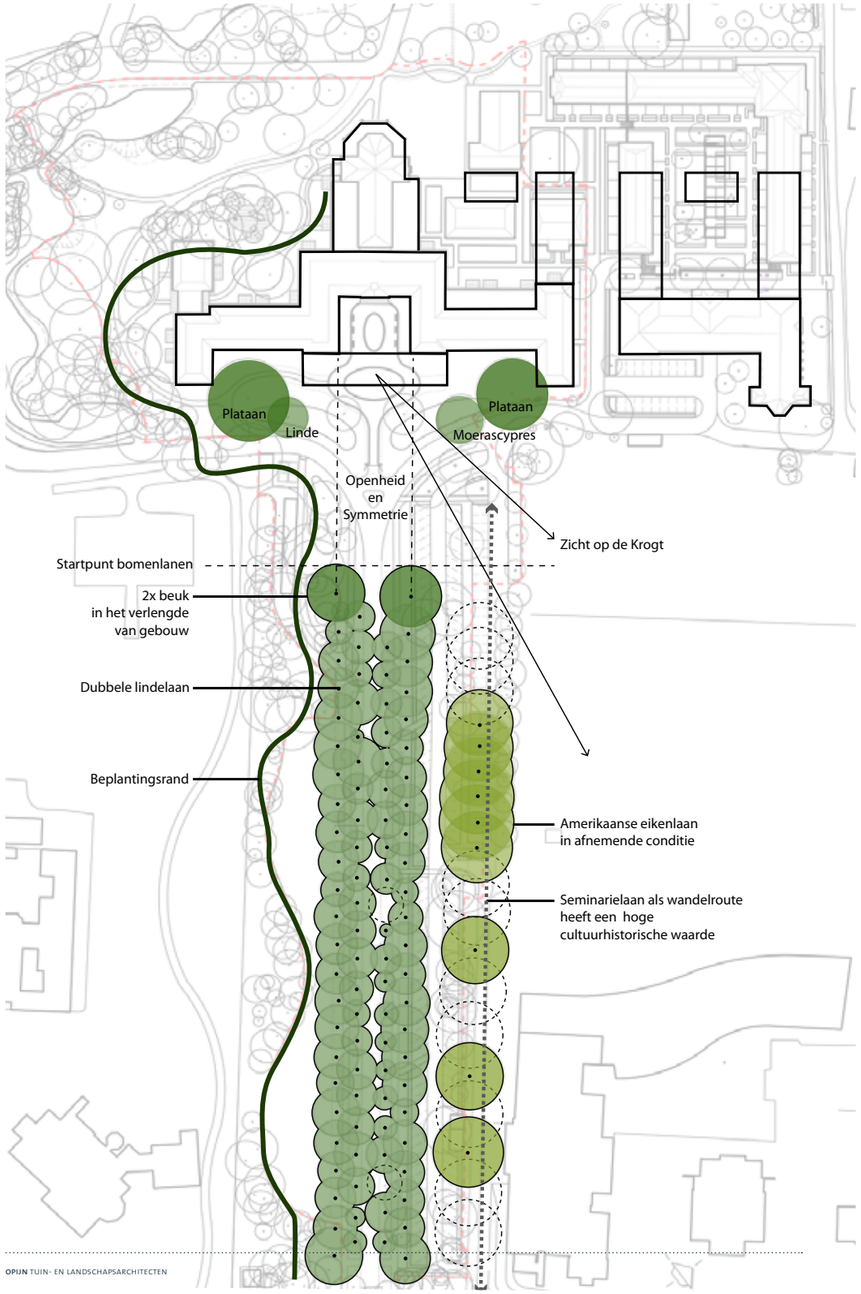
Gedurende de ontwerpfase van het integraal plan is er daarom nader onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de resterende Amerikaanse eiken langs deze historische laan. Vanuit een aanvullend boomtechnisch onderzoek (**Bijlage 2.3**) is naar voren gekomen dat veel van de resterende Amerikaanse eiken zijn aangetast. Op termijn dienen de meeste van deze kenmerkende bomen dan ook geveld te worden. De historische rij bomen langs de Seminarielaan zal daardoor op ten duur verloren gaan.

Om die reden is de verjonging van de rij Amerikaanse eiken langs de Seminarielaan als uitgangspunt meegenomen in de planvorming van het integraal plan.

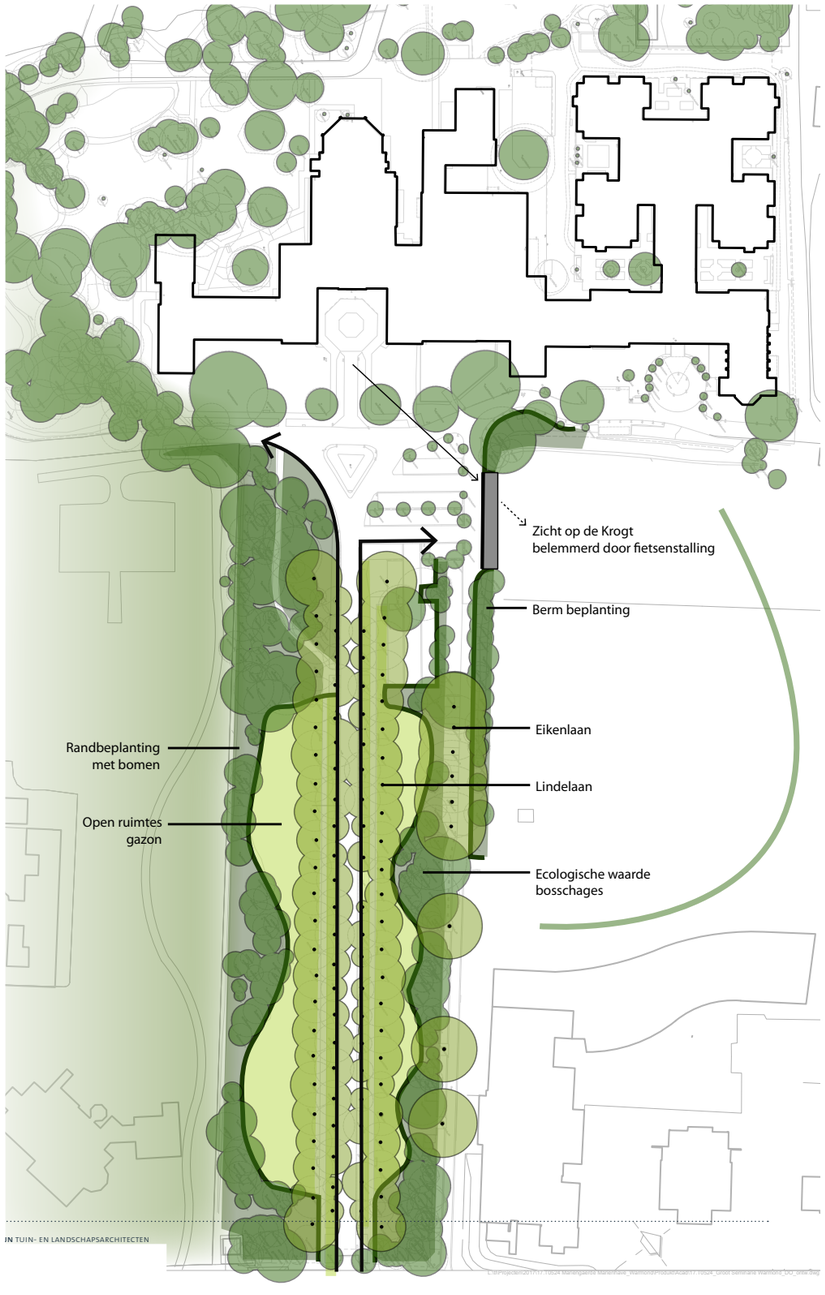


Bestaande situatie | historische waardering en landschappelijke analyse

Historische waardering voorterrein



Landschappelijke kwaliteit voorterrein



Bijlage 2.4 Analyse bestaande situatie

Bestaande situatie | verkeersanalyse

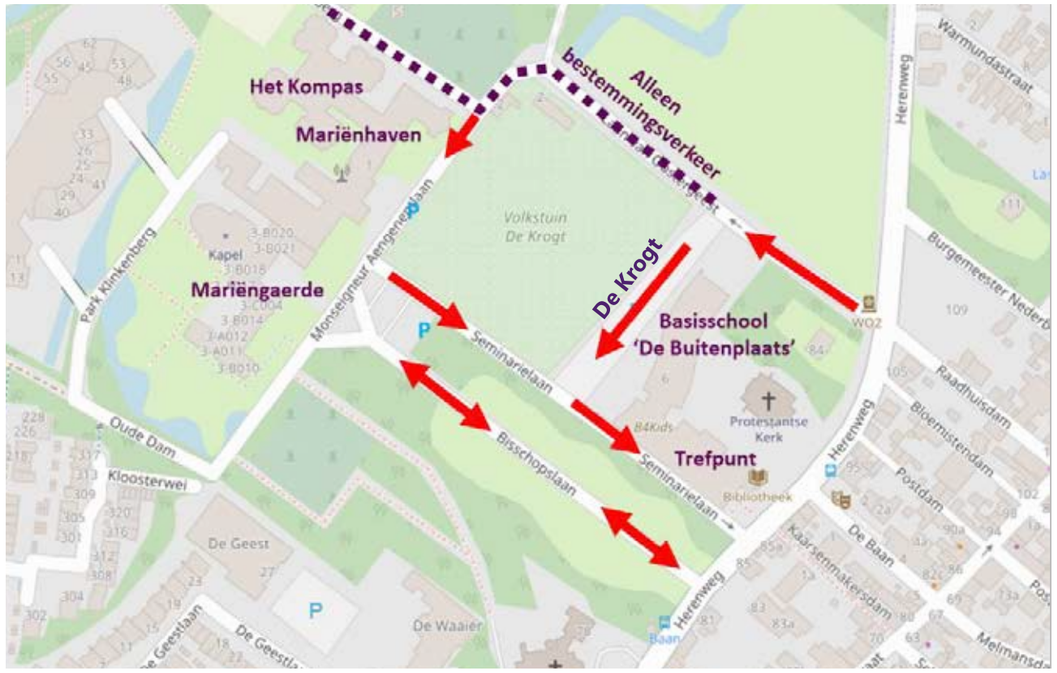
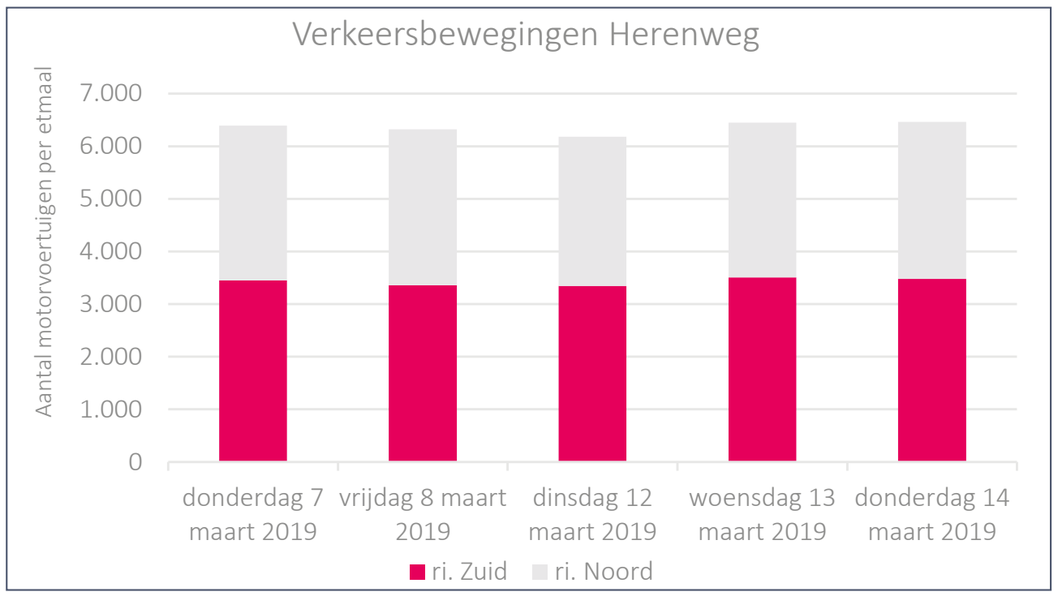




Foto van het kruispunt Seminarielaan/De Krogt



Het plangebied is in de bestaande situatie via twee wegen ontsloten. De aanrijroute is via de Bisschopslaan. De Laan van Oostergeest is aangewezen voor bestemmingsverkeer en kunnen fietsers en voetgangers ook gebruik maken van de Seminarielaan. De Bisschopslaan en Seminarielaan kunnen beide worden gebruikt om het gebied te verlaten. De Seminarielaan sluit halverwege aan op de weg De Krogt. De Krogt is aangewezen als ontsluitingsroute voor het parkeerterrein en de Kiss & Ride nabij de basisschool De Buitenplaats. Bovendien wordt het bestaande parkeerterrein van het seminarieterrein gebruikt als looproute tussen de sporthal en de school.

De verkeerstromen zijn in **Bijlage 2.5** in meer detail weergegeven. De huidige verkeerssituatie wordt vanuit het verkeersonderzoek (**Bijlage 3**) niet als onveilig beoordeeld, maar erkent dat de situatie wel als zodanig ervaren kan worden door verkeersdeelnemers. De verkeersituatie vraagt dan ook om verbetering.

Het programma van het integraal plan verandert de verkeersintensiteit en het verkeersgebruik in en rondom het gebied. Er is daarom bij de planvorming veel aandacht besteed aan de verkeersveiligheid. De reconstructie van de Herenweg is ook in de verkeersanalyse meegenomen.

Bestaande situatie | parkeersituatie

In de bestaande situatie (in 2017) is het parkeren voornamelijk geclusterd op het voorterrein, op de hoek van de Mgr. Aengenentlaan en Bisschopslaan en langs de Seminarielaan. Aanvullend bevinden zich enkele parkeerplaatsen bij de ingang van de gebouwen Mariënhaven en Mariëngaerde. Het gebied rondom het ketelhuis en Franse school is verhard en werd voornamelijk gebruikt door technische en logistieke diensten.

Het gaat om een totaal van 96 parkeerplaatsen, waarvan negentig (90) parkeerplaatsen op het voorterrein. Een aantal van de negentig parkeerplaatsen zijn gelegen langs de Seminarielaan. In het verlengde hiervan, liggen veertien (14) openbare parkeerplaatsen nabij Het Trefpunt. Een extra elf (11) parkeerplekken bevinden zich langs de Oude Dam. De parkeerplaatsen nabij Het Trefpunt en langs de Oude Dam zijn niet bestemd voor het nieuwe gebruik van het voormalig seminarieterrein en zijn enkel ter informatie op de bijgevoegde kaart weergegeven.



Parkeeraantallen

1	Kompas	0
2	Franse school	0
3	Mariënhaven	4
4	Mariëngaerde	2
5a	Voorterrein	64
5b	Seminarielaan	26
TOTAAL		**96 PP**
6	Nabij Het Trefpunt	14
7	Oude Dam	11

Bestaande situatie | gebouw analyse

De bestaande historische gebouwen zijn imposant met een hoge ensemblewaarde en kennen een duidelijke gelaagdheid in de tijd. Daarbij heeft het gebouw Mariëngaerde met bijbehorende kapel een rijksmonumentale status.

Door de functie van de gebouwen als zorgcomplex zijn er over tijd diverse uitbreidingen en aanpassingen aan de gebouwen uitgevoerd. Mede in afwisselende stijl. De diverse aanbouwen rondom de Franse school en ketelhuis verbinden de verschillende gebouwen, waardoor de Franse school zijn losstaande identiteit heeft verloren.

Met de bouw van het Kompas in 1996 is de oorspronkelijke hof structuur van de achterzijde van het voormalig philosophicum komen te vervallen. Het Kompas heeft een klaverbladvormige structuur en is verbonden met het cultuurhistorische waardevolle gebouw Mariënhaven. Het gebouw Kompas doet afbreuk aan de cultuurhistorisch kwaliteit en belevenis van het totale complex.

De gebouwverbinding tussen Mariënhaven en Mariëngaerde maakt een rondwandeling tussen en rondom de gebouwen onmogelijk. Op de foto's is het oppervlakte aan verharding rondom de Franse school ook goed zichtbaar.

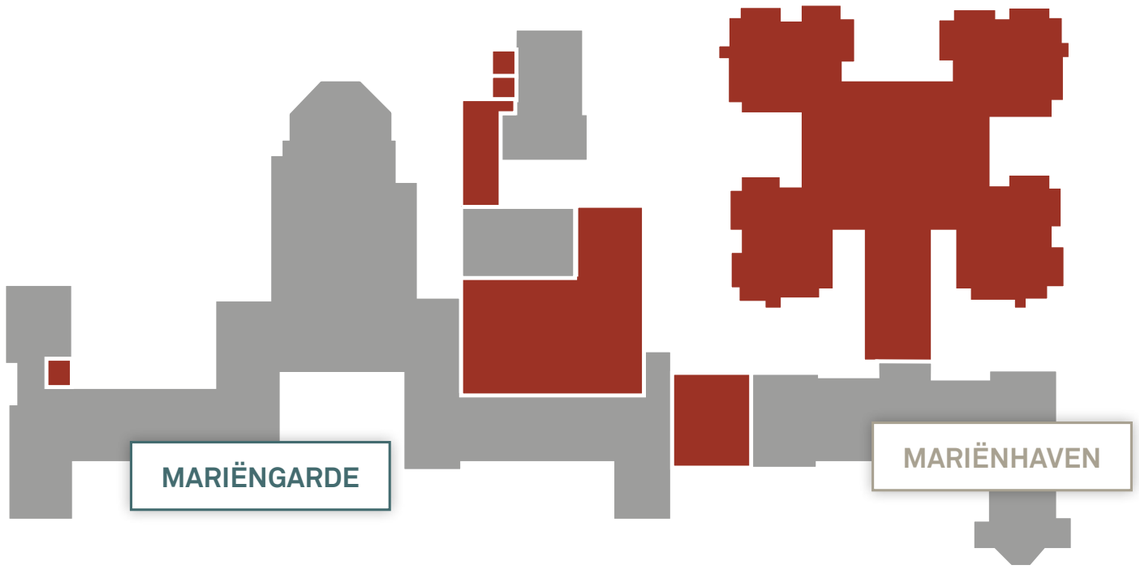




Foto van de achterzijde van de Franse school, in 2017



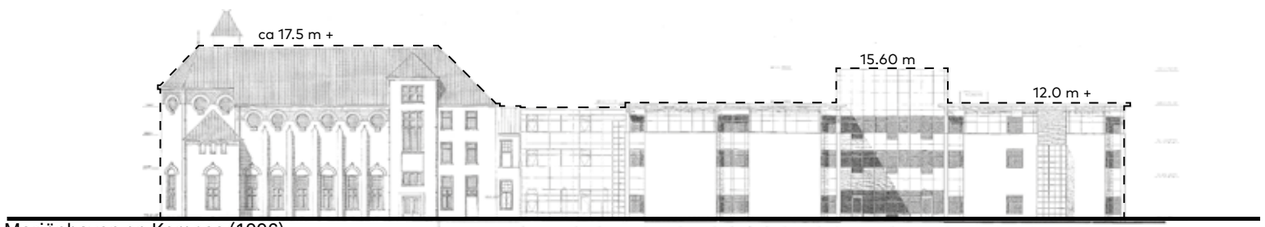
Foto van de voorzijde van de gebouwverbinding tussen Mariëngaerde en Mariënhaven, in 2017

Bestaande situatie | ontwikkeling Mariënhof

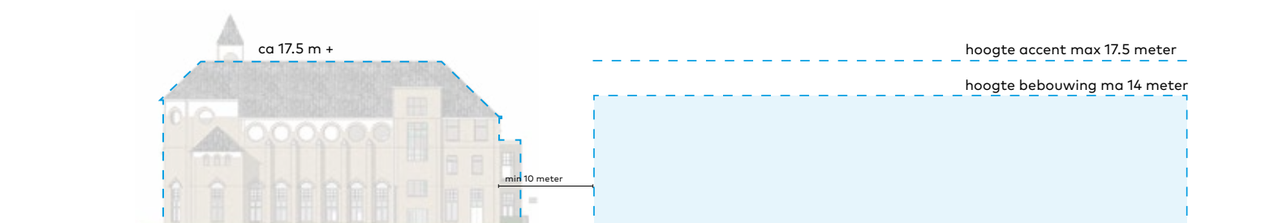


Foto van het gebouw het Kompas





Mariënhaven en Kompas (1996)



Mariënhaven met ruimtelijke criteria Mariënhof

Het Kompas heeft een matig tot slechte beeldkwaliteit. In de integrale visie is geconcludeerd dat het gebouw plaats moet maken voor een nieuwbouwontwikkeling. Zoals verwoord in de integrale visie, is aan de hand van de analyse naar vier denkrichtingen, de denkrichting Mariënhof als uitgangspunt meegegeven voor de verdere planvorming van deze locatie.

De nieuwbouw dient ‘los’ te staan van het voorgelegen gebouw Mariënhaven. De planontwikkeling vereist een eigentijdse toevoeging, waarbij het geen poging doet om op het oude te lijken. De ruimtelijke kaders uit de integrale visie, zoals de maximale bouwhoogtes en de gebouwrooilijnen, gelden als leidraad voor de planvorming van Mariënhof.

Projectverloop en participatie

Na vaststelling van de integrale visie in juni 2019, is het ontwerp van het plan in stappen verder uitgewerkt tot het integraal plan. Tijdens de analysefase en de uitwerkingsfase van de integrale visie zijn vanuit de initiatiefnemer en de gemeente diverse locaties voor de inpassing van parkeren in het plangebied onderzocht.

Het parkeren op het voorterrein van de Bisschopslaan is rommelig. De integrale visie stelt criteria om het parkeren te herstructureren en tussen de Bisschopslaan en Seminarielaan in te passen. Het nieuwbouwplan Mariënhof dient te voorzien in een gebouwde parkeervoorziening. Het herstructureren van het parkeren op het voorterrein zorgt ervoor dat parkeren op een efficiëntere manier kan worden ingepast en de laanstructuur kan worden verlengd.

De eerste ontwerpen voor de inpassing van parkeren zijn gedurende aparte bijeenkomsten in januari-februari 2020 met de erfgoedcommissie, stakeholders en raadsleden besproken. In vervolg op deze bijeenkomsten zijn variant 1 (Seminarielaan/Wandelroute) en variant 2 (Uitbreiding bestaand) uitgewerkt en middels een digitale videopresentatie aan de bewoners van Warmond gepresenteerd.

Variant 1 (Seminarielaan/Wandelroute) kenmerkt zich door transformatie van de Seminarielaan tot fiets-/voetgangersverbinding en herstructurering van het parkeren tussen de Bisschopslaan en Seminarielaan tot aan de Herenweg. In deze variant wordt ook het langsparkeren nabij Het Trefpunt opgeheven en geïntegreerd in de parkeerstrook tussen de lanen, om de verkeersveiligheid rondom de school en Het Trefpunt te bevorderen, het parkeergebruik van het seminarieterrein, Het Trefpunt en de school te combineren en gelijktijdig rekening te houden met overloop.

Variant 2 (Uitbreiding bestaand) houdt de bestaande parkeerinpassingsstructuur als vertrekpunt aan. Het bestaande parkeerterrein wordt aangepast om de laanbeleving te versterken en de verkeersveiligheid te verbeteren. In deze variant wordt het langsparkeren nabij Het Trefpunt vervangen door schuin parkeren, waardoor extra parkeerplaatsen worden gemaakt.

Uit de binnengekomen reacties is gebleken dat variant 1 onvoldoende draagvlak had. Variant 2 vereiste optimalisaties. De wens voor minder parkeren op het voorterrein en het verzoek tot nader onderzoek naar alternatieve parkeergelegenheid in het gebied zijn in de verdere planvorming meegenomen. Ook het extra parkeren langs de Seminarielaan, tegenover Het Trefpunt, is in de reacties ter discussie gesteld.

Als reactie hierop heeft de gemeente een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren door Royal HaskoningDHV om vanuit ruimtelijke oogpunt, alternatieve parkeerlocaties in het gebied te identificeren. Ook zijn de mogelijkheden voor een (ondergrondse) parkeergarage nader geïnventariseerd.

De verschillende opties uit het onafhankelijke onderzoeksrapport zijn tijdens de bijeenkomsten in oktober-november 2020 door de gemeente aan stakeholders en de raad toegelicht. Vervolgens zijn de opties getoetst aan de criteria van de visie en vanuit een integraal oogpunt door zowel initiatiefnemer als gemeente beoordeeld. In overleg met de gemeente zijn opties A en C2 aangewezen om verder uit te werken.

Optie A - behoud bestaande parkeerstructuur nabij Het Trefpunt
- inpassing parkeren aan de voorzijde Mariënhaven
- geen parkeren aan achterzijde kapel / Mariënhof

Optie C2 - optie A, met als afwijking een deel van het parkeren van het voorterrein verplaatst naar de achterzijde (nabij de kapel)

Beide opties zijn onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Uiteindelijk is optie A gekozen als uitgangspunt voor het integraal plan. Optie C2 (met parkeren nabij de kapel) zou ten koste gaan van de groene kwaliteitsimpuls die rondom de gebouwen kan worden toegevoegd, en heeft ook te veel invloed op de rondwandeling en de beleving van het achtergebied. De parkeeroplossing naast de kapel neemt overigens de parkeerdruk op het voorterrein onvoldoende weg, waardoor de nadelen van optie C2 niet opwegen tegen de voordelen. Er is ook sprake van een erfdienstbaarheid, die parkeren naast de kapel niet mogelijk maakt.

Extra groen op het voorterrein blijft desondanks gewenst en te allen tijde dient te worden voorkomen dat onzorgvuldig wordt omgegaan met ruimtegebruik en er te veel parkeren wordt ingepast. Het inrichtingsplan voorziet daarom in een ‘reservering’, die op **pagina 54** nader is toegelicht.



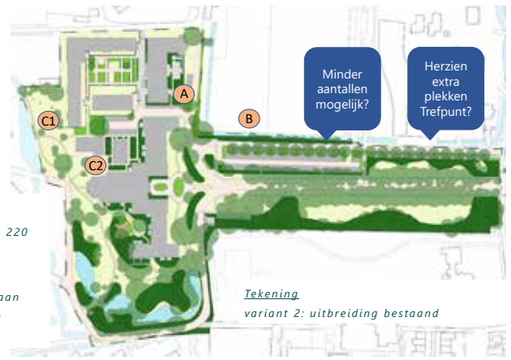


OVERZICHT OPTIMALISATIES

#	
A	Extra pp Mariënhaven
B	Op de Krogt (klein)
C	Achterterrein
	C1 - tussen gebouwen
	C2 - achter gebouwen

Aparte vraagstellingen:

- *Is een oplossing met minder dan 220 parkeerplekken denkbaar?*
- *Kan er gewerkt worden met een reservering, waarbij niet direct aan het begin de 220 parkeerplekken worden aangelegd?*



Tekening
variant 2: uitbreiding bestaand







VARIANT 1 (Seminarielaan)

- 218 parkeerplaatsen totaal
- 132 parkeerplaatsen op voorterrein

- Naar aanleiding van inspraakreacties geen draagvlak

-te grote aantasting gebied-



VARIANT 2 (Uitbreiding bestaand)

- 221 parkeerplaatsen totaal
- 135 parkeerplaatsen op voorterrein

Optimaliseren n.a.v. inspraakreacties

juni 2019	Integrale visie is vastgesteld
jan/feb 2020	Bijeenkomsten erfgoedcommissie, stakeholders en raadsleden
juni 2020	Publicatie videopresentatie inwoners Warmond
juni 2020	Presentaties aan raad en stakeholders
juli/aug 2020	Schriftelijke reacties inwoners Warmond
okt 2020	Digitale bijeenkomst raadsleden
nov 2020	Digitale bijeenkomsten stakeholders en erfgoedcommissie
dec 2020	Gemeentelijke webinar voor inwoners Warmond

3 | Integraal plan

Planoverzicht





In het integraal plan staan het totaalbeeld en het gebruik van het gebied centraal. Het geheel draagt bij aan het herstel van de weg en de gebouwenstructuren, de landschappelijke enscenering en het behoud en herstel van het historische karakter van de plek. Parkeren is zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Het plan omvat een gedifferentieerd programma en voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte voor de bewoners en gebruikers van de gebouwen Mariëngaerde, Mariënhaven en Mariënhof. Het extra benodigd parkeren is grotendeels ondergebracht in de overdekte stallingsgarage van de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof. De overige parkeerplekken zijn op het terrein ingepast. In aansluiting op de integrale visie wordt het bestaande parkeerterrein op het voorterrein geherstructureerd om het parkeren op een efficiënte en kwalitatief goede wijze in te passen en om het groen, de historische inrichtingskwaliteit en de zichtlijnen te verbeteren. Het langsparkeren langs de Seminarielaan, tegenover Het Trefpunt, blijft ongewijzigd.

De bomenstructuur langs de Bisschopslaan blijft behouden en de bomenstructuur langs de Seminarielaan wordt verjongd om de historische bomenlaan te herstellen. De nieuwe inrichtingsstructuur voorziet ook in een uitbreiding van de wandelverbindingen en een verbeterde verkeersontsluiting, zodat de verkeersveiligheid voor iedere verkeersdeelnemer op deze locatie gewaarborgd is.

Programma en gebouwenstructuur

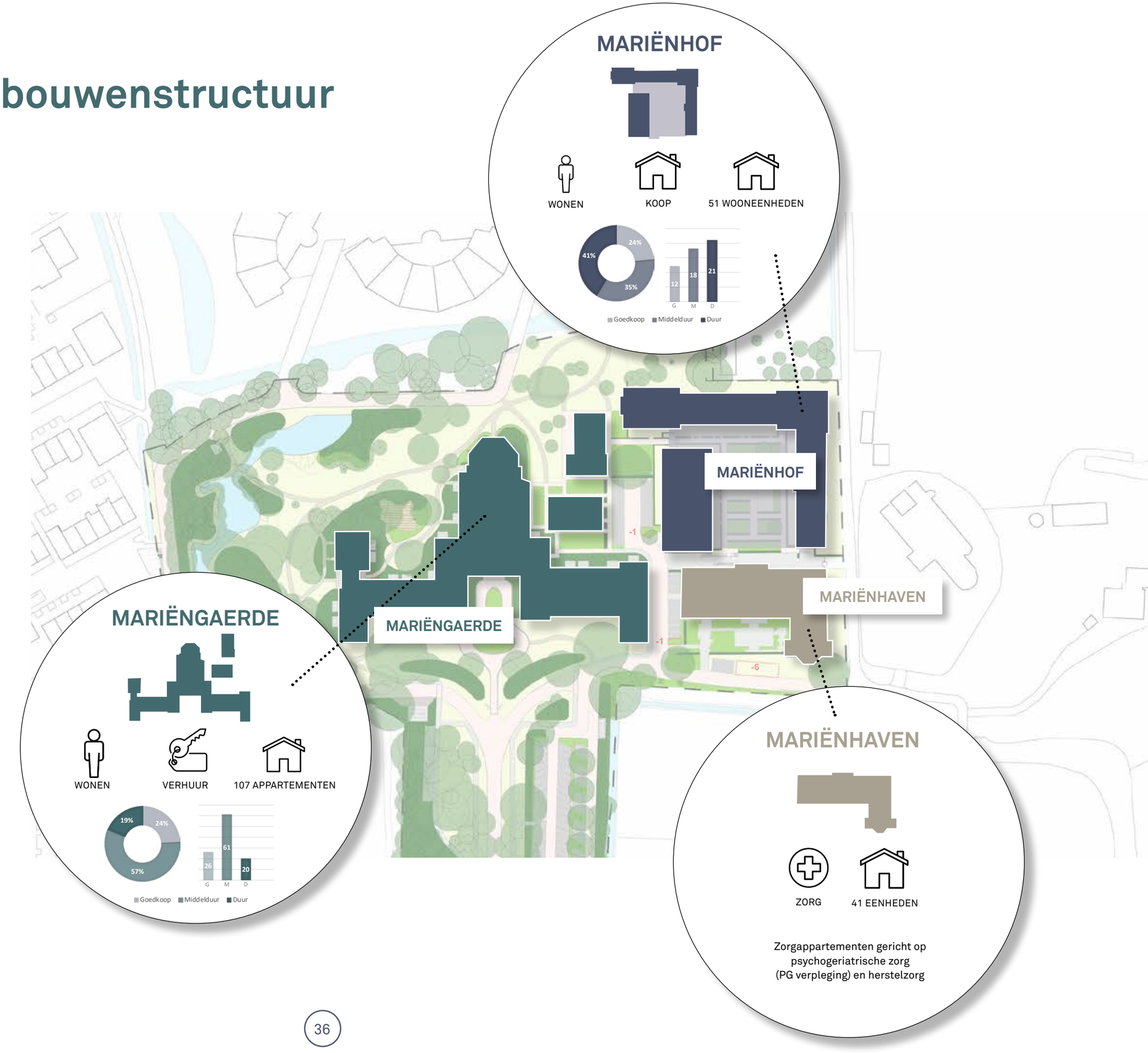
Het plan voorziet in de wens van een gedifferentieerd programma. Er is sprake van een mix van zorg en wonen, met verdeling van koop- en huurwoningen met een gebalanceerde onderverdeling in categorieën. Daarmee biedt het plan de mogelijkheid aan een breed palet aan doelgroepen, om op deze bijzondere historische locatie te wonen.

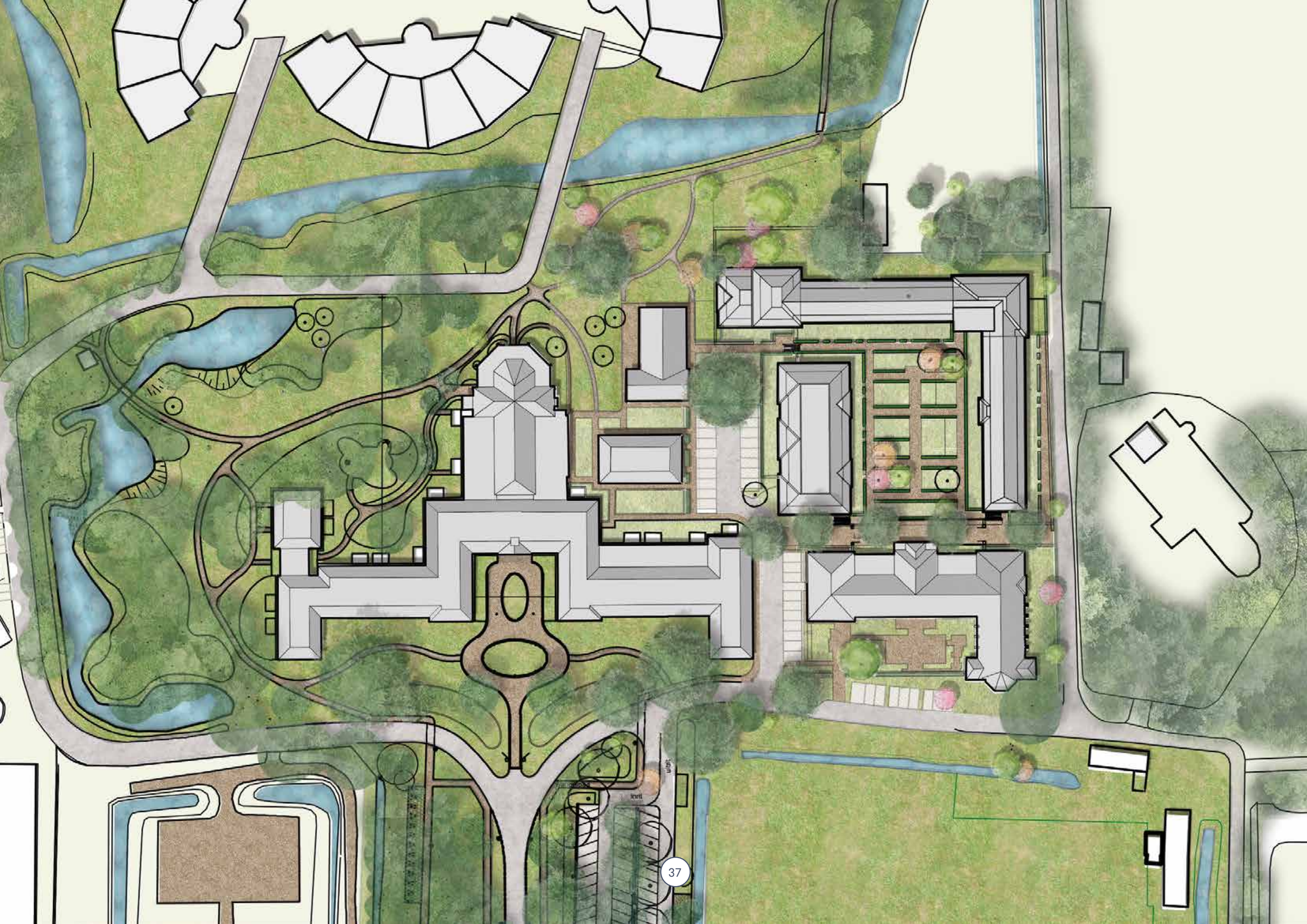
In aansluiting op de integrale visie, wordt het gebruik van Mariëngaerde gewijzigd van Maatschappelijk/ Zorggerelateerd-wonen naar Wonen. Ook zijn enkele kleine ruimten aangewezen voor bedrijfsmatige activiteiten en blijft de kapel aan als gemeenschappelijke ruimte. Het gebouw Kompas wordt vervangen door nieuwbouw, ten behoeve van koopwoningen. Het gebouw Mariënhaven zal aanblijven als zorggebouw en wordt er gehoor gegeven aan de wens om zorg in het gebied te behouden.

Het woonprogramma bestaat grotendeels uit huurwoningen, waaronder specifiek het middensegment. Er is ook sprake van een ruim aandeel in sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. In combinatie met de dure huur- en koopwoningen, ontstaat een brede mix aan woningtypologieën.

De sloop van de diverse aanbouwen en de sloop van het gebouw Kompas draagt bij aan de veelzijdigheid van het plan. De gebouwen komen daardoor als losstaande entiteiten tot zijn recht in de omgeving. Het Kompas maakt plaats voor nieuwbouwontwikkeling Mariënhof, wat een vertaling is van de denkrichting ‘Mariënhof’ en de criteria zoals gesteld in de integrale visie. De nieuwbouw voorziet in een overdekte parkeervoorziening en wordt onder meer gekenmerkt door een stedenbouwkundig accent nabij het ketelhuis. Aan de hand van de binnengekomen inspraakreacties, is het hoogte accent in de hoek nabij Schoonoord en het pad Klinkenberg komen te vervallen.

De kapelruimte van het hoofdgebouw Mariëngaerde blijft aan als gemeenschapsruimte. De centrale functie van sociale interactie en verbinding blijft daardoor behouden.





Mariëngaerde

Mariëngaerde | verbouwing





Het voormalig theologicum is aangewezen als Rijksmonument. Het gebouw heeft deze status te danken aan het U-vormige bouwdeel met de hoofdentree en de achterliggende kapel.

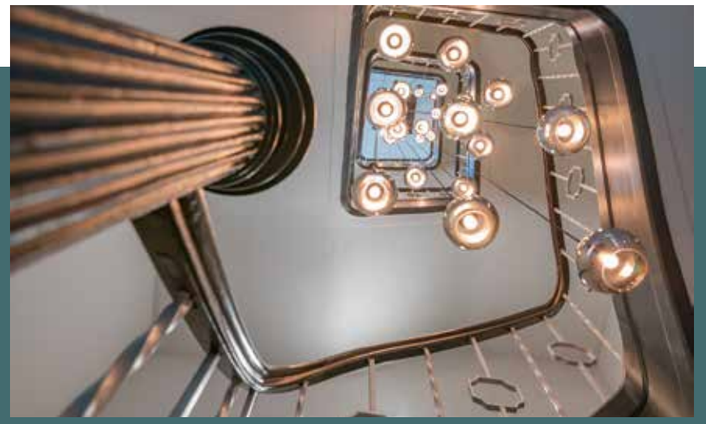
In de bestaande situatie (in 2017) maakte het gebouw Mariëngaerde onderdeel uit van het gehele complex gelegen aan Mgr. Aengenentlaan 1-3 te Warmond. Het gebouw Mariëngaerde was van 1967 tot 2017 in gebruik als zorgcomplex en kwam Mariëngaerde na de aankoop in 2017 leeg te staan.

Vooruitlopend op de planvorming van het integraal plan en in aansluiting op de wens om de bestemming van het gebouw Mariëngaerde en de Franse school te wijzigen van Maatschappelijk met dubbelbestemming Zorg-gerelateerd wonen naar Wonen, zijn er vergunningen verleend voor de verbouwing van de gebouwen naar 107 wooneenheden met enkele gemeenschappelijk bewoners voorzieningen (fitness, hondenwasruimte, wasruimte) en om de bestemming van de gebouwen tijdelijk – voortlopend op de wijziging van het bestemmingsplan – te wijzigen naar ‘wonen’.

De bestemming is bewust al gewijzigd, zodat in aansluiting op de integrale visie en in afwachting van de bestemmingsplanprocedure, de gebouwen vanaf haar eerste (nieuwe) gebruik als ‘wonen’ gebruikt konden worden.

De bestemmingswijziging van het gebouw Mariëngaerde is integraal meegenomen in het integraal plan.







Mariëngaerde | sloop en tuininrichting





De verbouwing is in 2020 afgerond en is het complex ondertussen bewoond. De diverse bestaande aanbouwen rondom de Franse school en ketelhuis zijn met de verbouwingswerkzaamheden gesloopt. De twee gebouwen hebben daardoor haar losstaande entiteit teruggekregen en creëren weer een duidelijke cultuurhistorische samenhang met de omliggende historische bebouwing. De gebouwen dragen straks ook bij aan het totale ensemble met het toekomstige Mariënhof.

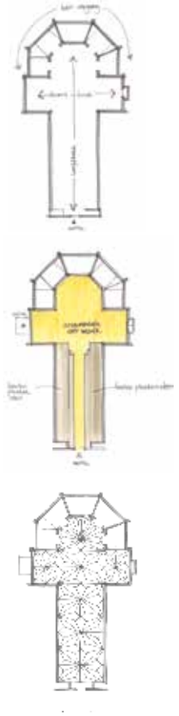
Aansluitend aan de verbouwingswerkzaamheden is ook het park rondom het gebouw in landschapsstijl gerevitaliseerd. De toegankelijkheid rondom het gebouw is door de tuinaanleg aanzienlijk verbeterd. Nieuwe slingerende wandelpaden en een nieuwe voetgangersbrug maakt dat een rondwandeling vanaf het voorterrein naar het onverharde deel van de Oude Dam en het bosperceel rondom het complex Park Klinkenberg, weer mogelijk wordt gemaakt. De tuin voorziet ook in een gemeenschappelijk terras voor de bewoners van het Mariëngaerde, een plek om te ontmoeten en voor sociale interactie. De grafstenen aan de buitengevel van de kapellenkrans blijven behouden en komen door de tuinwerkzaamheden weer in het zicht.





Mariëngaerde | kapel







De kapel van het gebouw Mariëngaerde wordt terecht gezien als ‘de parel van het landgoed’. De neogotische stijl van de kapel draagt bij aan de rijksmonumentale status van het gebouw Mariëngaerde.

Voormalig eigenaar Stichting Marente hield de kapel aan als onderdeel van christelijke vieringen voor hun cliënten. Uiteindelijk is de kapel vooruitlopend aan de verkoop in 2017 door het Bisdom ontwijdt.

De invulling van het nieuwe gebruik van de kapel is met het Bisdom Rotterdam afgestemd. In de nieuwe situatie wordt de kapel als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners van het gebouw Mariëngaerde ingericht. De nieuwe indeling is erop gericht dat de monumentale waarde van de ruimte gewaarborgd blijft en dat gelijktijdig de centrale functie van sociale interactie en verbinding behouden blijft.

In eerste instantie is in aansluiting op het verzoek van het Bisdom gekeken of de altaren uitgeplaatst konden worden, maar is na bezwaren op de vergunningsaanvraag het plan hierop aangepast. In het nieuwe en finale plan voor de kapel, blijven de altaren en andere interieur elementen behouden. In 2020 is de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden aan de kapel verleend. De verbouwwerkzaamheden zijn in het 1e kwartaal van 2021 afgerond en de kapel is nu in gebruik als gemeenschappelijke bewonersruimte.

De kapel is primair aangewezen als een gemeenschappelijke bewonersruimte. Incidenteel kan de kapel ook worden gebruikt voor kleinschalige culturele doeleinden (door derden) en wordt de kapel opengesteld voor het publiek.



Mariënhaven

Mariënhaven | toelichting



Het gebouw Mariënhaven bestaat uit het voorgebouw van het voormalig philosophicum met de bijbehorende kapel en dateert uit bouwfase 1929-1935. Het gebouw behoud zijn zorgfunctie en biedt ruimte voor zware zorg en voor tijdelijke verblijf met zorg voor ouderen.

Mariënhaven wordt gerevitaliseerd en behoud de duidelijke cultuurhistorische samenhang met het naastgelegen gebouw Mariëngaerde. De luifel komt te vervallen en de cultuurhistorische karakteristieke voorgevel wordt hersteld, met de ‘boog’ als in het oog springend gevelelement.

Het gebouw is per 2020 niet langer in gebruik. Het gebouw behoudt zijn huidige bestemming en wordt binnen het huidige bestemmingsplan gerevitaliseerd. De vergunning voor de verbouwing is in november 2020 verleend. Begin 2021 is gestart met de eerste werkzaamheden en wordt het zorggebouw begin 2022 weer in gebruik genomen.





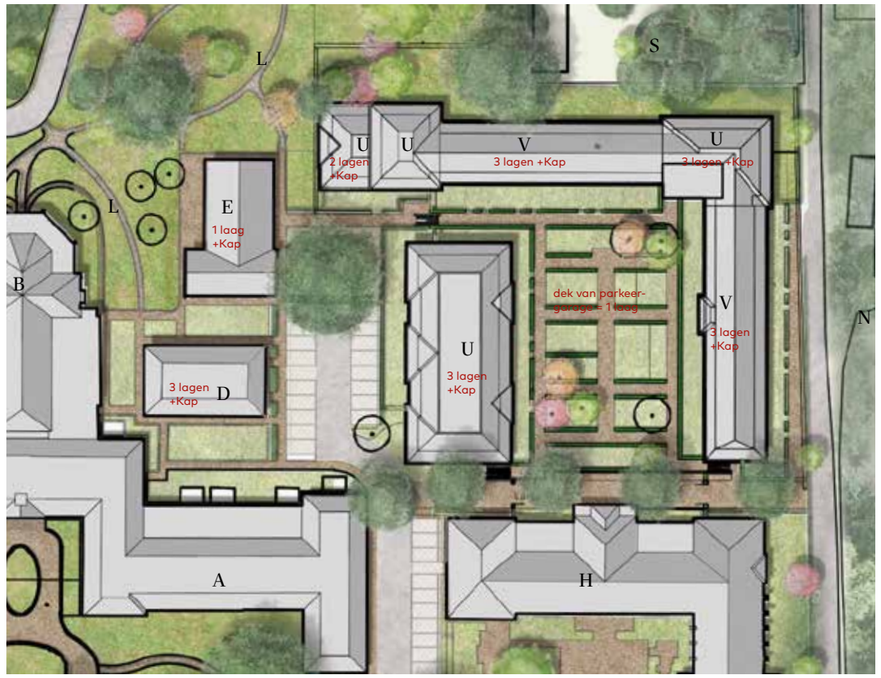
Mariënhof

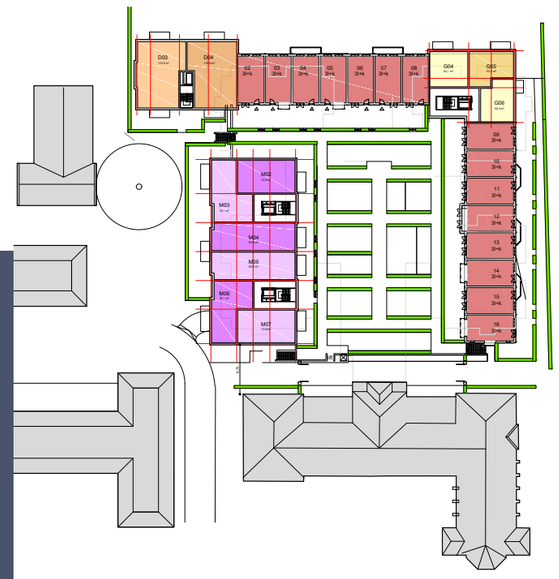
Mariënhof | impressie



Mariënhof | structuur







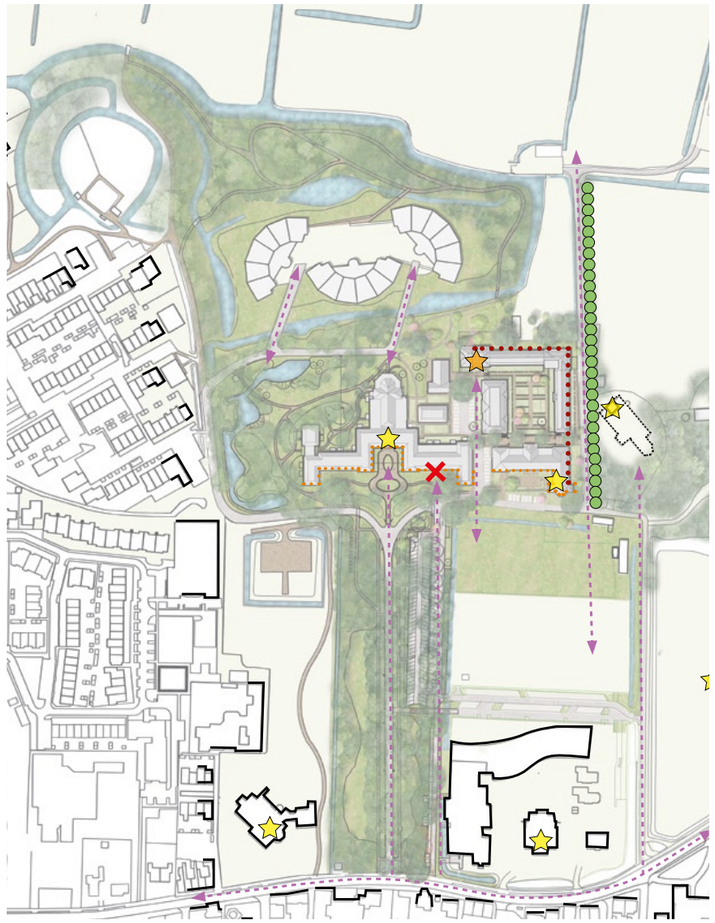
Het presentatiedocument in **Bijlage 4** geeft een uitgebreide omschrijving en toelichting van het nieuwbouwplan Mariënhof.

Mariënhof heeft een asymmetrische opzet en is geïnspireerd op de hofstructuur van de achterzijde van het voormalig philosophicum. Binnen de compacte vorm wordt een mix van grondgebonden woningen (15) en appartementen (36), binnen verschillende woningcategorieën, ingepast. Mariënhof staat los van het gebouw Mariënhaven en sluit aan op de rooilijn criteria uit de integrale visie. Parkeren is onder het hof, uit het zicht, ingepast en is er sprake van een stedenbouwkundig accent nabij het ketelhuis.

type	omschrijving	aantal
G	**appartementen (goedkoop)**	12
M	**appartementen (middel duur)**	18
D	**apparetementen (duur)**	6
	eengezinswoning (3 laag+-kap)	15
	TOTAAL AANTAL WONINGEN	**51**

type	aantal	GO min	GO min
G	12	46m^2	57m^2
M	18	75m^2	90m^2
D	6	115m^2	205m^2
	15	-	163m^2

Mariënhof | stedenbouwkundige analyse





Het stedenbouwkundig accent bevindt zich op de overgang tussen het verhoogde Mariënhof en het maaiveld nabij de prachtige monumentale boom. Het accent is zichtbaar vanaf de entree tussen het rijksmonumentale hoofdgebouw Mariëngaerde en het gebouw Mariënhaven en wordt gekenmerkt door een sprong in de gevelrooilijn. Deze sprong bevindt zich zowel aan de voor- als aan de achtergevel. Er is geen sprake van een accent in de hoogte.

De nieuwbouw krijgt een eigentijdse architectuurstijl, harmoniserend en niet in concurrentie met de omliggende historische gebouwen. De invulling van materialen en details wordt in een vervolgtraject, vooruitlopend aan de aanvraag omgevingsvergunning, verder vormgegeven.

Inrichtingsplan

Parkeersituatie

Het integraal plan leidt tot een hogere vraag naar parkeerplaatsen, dan in de voorgaande situatie (zorgcomplex). Het uitgangspunt voor parkeren is dat de parkeervraag als gevolg van het integraal plan volledig op het eigen terrein wordt opgelost.

Om de parkeerbehoefte en daarmee noodzakelijke uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen te bepalen, is een parkeerbalans opgesteld. In de berekening van de parkeerbalans is rekening gehouden met de verschillende functies (bewoners, bezoek, zorg, kantoor) en is voor ieder van die functies de parkeervraag bepaald. Op basis van aanwezigheidspercentages is vervolgens bepaald hoeveel parkeerplaatsen in totaal benodigd zijn op het drukste en daarmee maatgevende moment. In de berekening is rekening gehouden met de differentiatie in het woningaanbod. In kleinere woningen wonen gemiddeld kleinere gezinnen/huishoudens en is het autobezit lager. In grotere woningen is het juist omgekeerd en is het autobezit hoger.

Parkeeraantallen

1	**Mariënhof ***	74
2	**Nabij Franse school**	18
3a	**Mariënhaven - zijkant**	10
3b	**Mariënhaven - voorzijde**	9
4	**Mariëngaerde**	0
5	**Voorterrein**	109
	TOTAAL	**220**
6	**Nabij Het Trefpunt**	14
7	**Oude Dam**	11

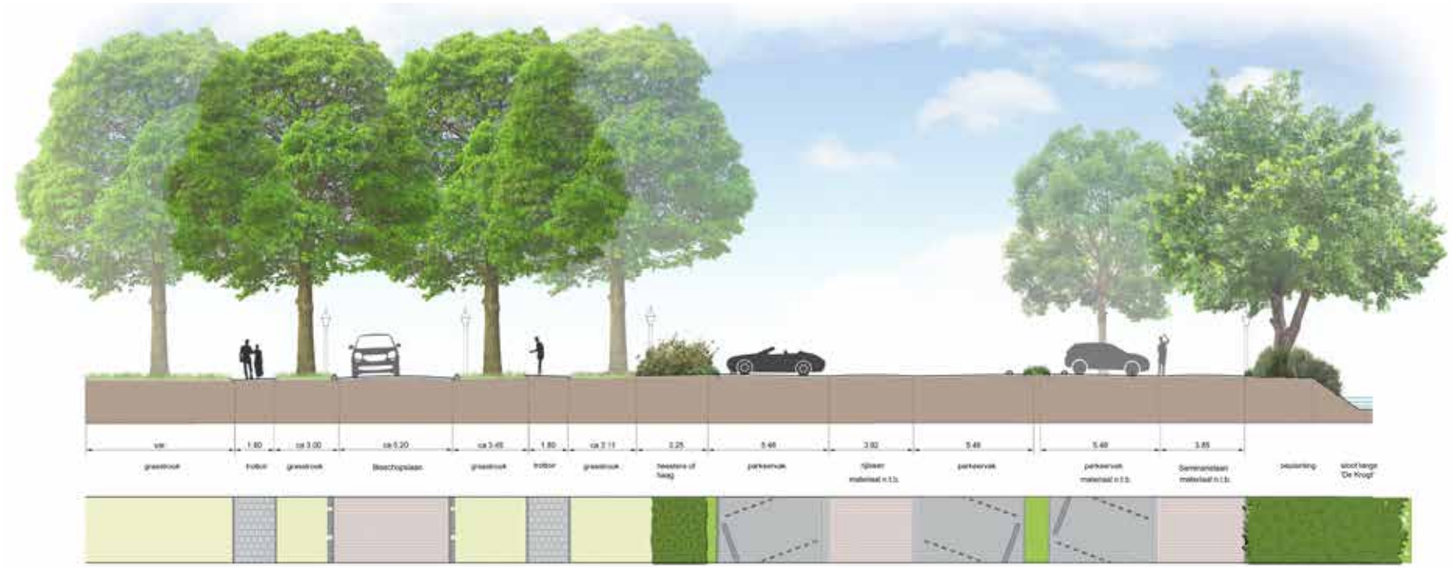
* gebouwde parkeervoorziening

Door hiermee in de parkeerbalans rekening te houden, is gekomen tot een maatwerkberekening die zo goed mogelijk aansluit bij het ruimtelijke programma zoals opgenomen in het integraal plan. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is in overleg met de gemeente vastgesteld op een totaal van 220 stuks. De positie van de parkeerplaatsen is ingetekend op bijgevoegde plankaart. (**Bijlage 5.1**)

Onderdeel van het plan is de inzet van een deelauto concept om een alternatief te bieden voor het bezit van een (tweede) auto en tegelijkertijd bewoners wel de beschikking te geven over een auto, op het moment dat ze deze nodig hebben. Met een deelauto kan worden voorzien in een vraag, waarvoor normaal gesproken meerdere auto's in particulier bezit nodig zouden zijn. Het inzetten van deelauto's leidt dus tot lager autobezit, een lagere parkeervraag en minder ruimtegebruik voor parkeren. Dit past goed in een duurzaam mobiliteitsconcept. Het gebied wordt ook voorzien van elektrische laadvoorzieningen.

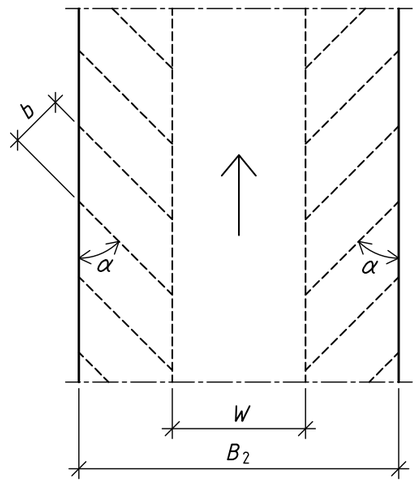
Voor meer informatie verwijzen wij u naar het verkeers- en parkeeronderzoek rapportage van Goudappel Coffeng (**Bijlage 3**).

Parkeerinrichting



Doorsnede F – oprijlaan met parkeerterrein (**Bijlage 5.3**)





Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met het ruimtegebruik. In de bestaande situatie is het parkeren op het voorterrein voornamelijk als haaks parkeren ingepast. Haaks parkeren vraagt veel ruimtebeslag en gaat daardoor ten koste van groenstructuren.

Op basis van diverse studies naar parkeerstructuren en in aansluiting op de gewenste verkeersontsluiting, is er gezocht naar een efficiënte manier om het parkeren op het voorterrein in te passen. Er is uiteindelijk in het plan gekozen voor een structuur met eenrichtingsverkeer en 70 graden schuin parkeren. Deze parkeerstructuur is beperkt in ruimtegebruik, wat resulteert in een hoger parkeeraantal op het voorterrein, terwijl het aandeel verharding op het voorterrein nagenoeg gelijk blijft (zie hiervoor **pagina 68**).



Doorsnede G – oprijlaan nabij Herenweg (**Bijlage 5.3**)

Parkeren langs Seminarielaan

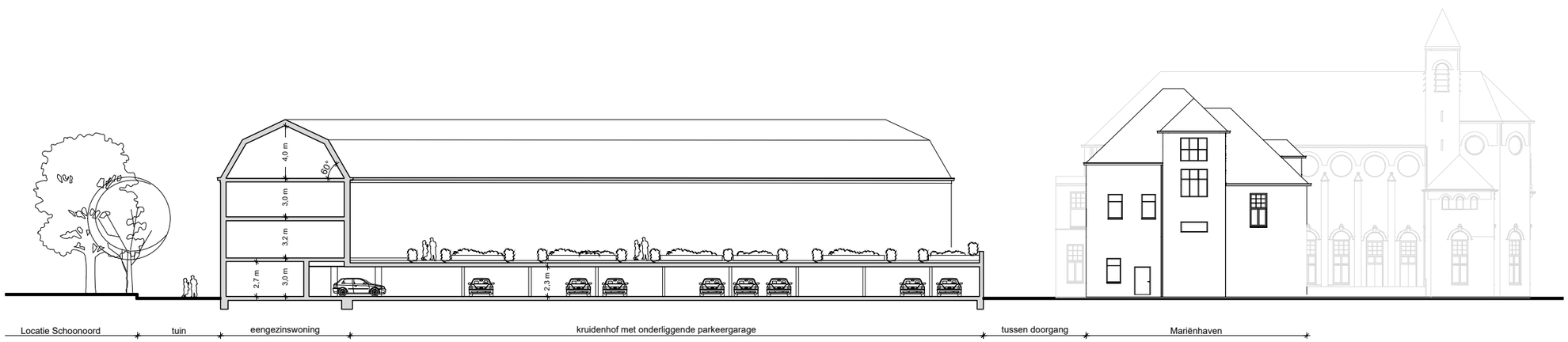
Parkeerinrichting

In de bestaande situatie is parkeren voornamelijk gecentreerd aan de voorzijde, op de hoek van Mgr. Aengenentlaan en Bisschopslaan.

Het nieuwe programma resulteert in een hogere parkeervraag. De extra benodigde parkeerplaatsen worden grotendeels ondergebracht in de gebouwde parkeervoorziening van de nieuwbouwontwikkeling Mariënhof. De overige extra parkeerplaatsen worden met het herstructureren van het bestaande parkeerterrein aan de voorzijde ingepast.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en in afstemming met gemeente worden er ook parkeerplaatsen ingepast rondom de gebouwen, waardoor er meer ruimte wordt gelaten voor groen op het voorterrein.





Ondergrondse parkeergarage

De bouw van een compleet ondergrondse parkeergarage is ook onderzocht. In combinatie met het voorgenomen programma en de (ruimtelijke) restricties van deze historische locatie is een ondergrondse parkeergarage financieel niet haalbaar gebleken.

De bouw van een ondergrondse parkeergarage komt met risico's en extra kosten. Daarbij moet worden gedacht aan:

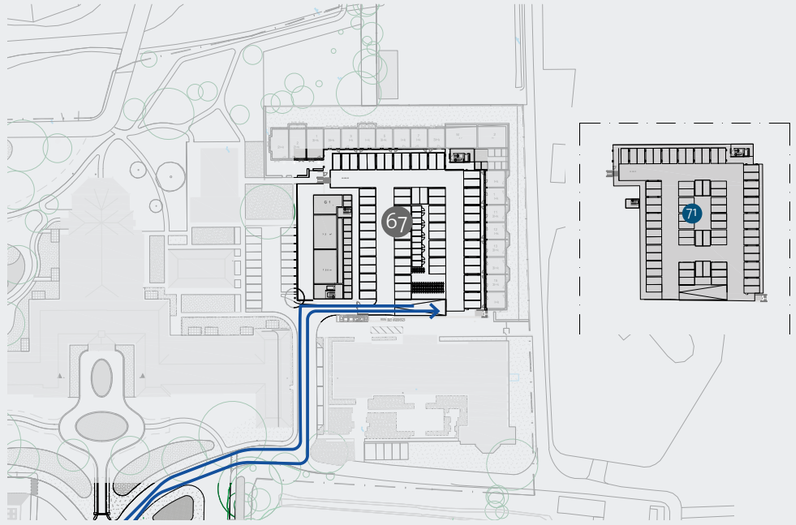
- het maken van een bouwkuip met stalen damwanden;
- het moeten afvoeren van overtollige grond (inclusief rekening houden met PFAS);
- het maken van een waterdichte betonnen constructievloer en wanden;
- het aanbrengen van extra installaties om de ondergrondse garage te ventileren, wat resulteert in hoger energieverbruik en dus ook hogere gebruikerskosten (VvE-kosten);
- het verwijderen van de complete paalfundering van het bestaande gebouw Kompas (indien een ondergrondse garage ter plaatse van het gebouw Kompas);
- diverse risico's in geval van een ondergrondse garage aan de voorzijde van het complex Mariëngaerde, waarbij gedacht moet worden aan:
  - een aanvullend risico voor archeologische en cultuurhistorische waarden;
  - de aanwezigheid van grote kenmerkende bomen;
  - extra voorzieningen ter bescherming van de fundatie van het rijksmonument;
  - het (tijdelijk) verleggen van aanwezige kabels en leidingen.

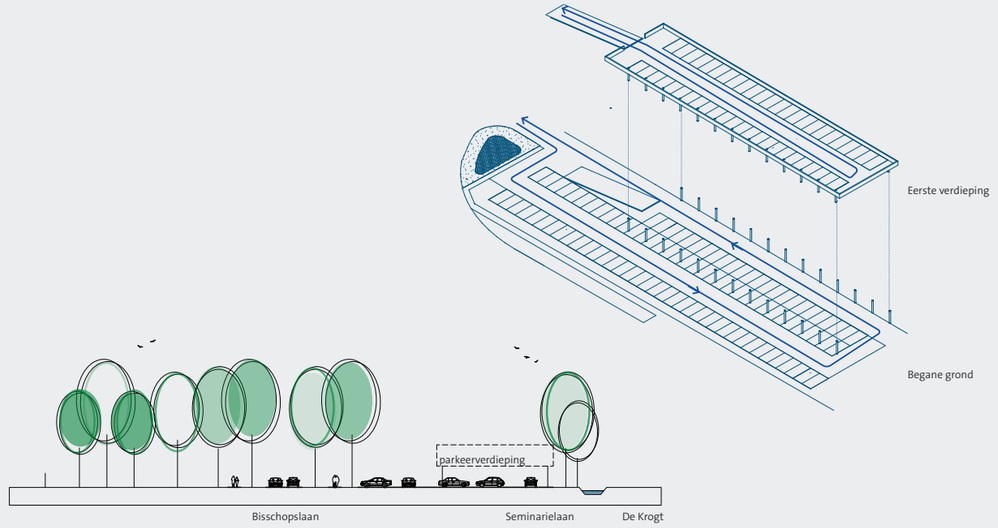
De kostenverhogende aspecten zorgen ervoor dat de kostprijs van een parkeerplaats in een ondergrondse garage veel hoger is dan de kostprijs van een parkeerplek in een gebouwde parkeervoorziening of op maaiveld.

De keuze van het type parkeergarage hangt ook samen met de programmadifferentiatie die een gemeente wenst te realiseren, en voor welke waarde de parkeerplaatsen zouden kunnen worden verkocht/verhuurd. Ook de parkeerdruk en het parkeerbeleid (betaald parkeren/handhaving) in de omgeving zijn van invloed en of nieuwe bewoners bereid zijn om extra te investeren in een parkeerplaats.

De stichtingskosten (bouwkosten, adviseurskosten en winst & risico) voor een parkeerplaats in een ondergrondse parkeergarage zijn geschat op € 40.000 tot € 45.000, incl. btw. De onderbouwing van de bouwkostenberekening is als **Bijlage 5.4** aan dit document toegevoegd. De stichtingskosten voor een parkeerplaats staan niet in verhouding tot een VON-prijs van een sociale of middeldure woning, waardoor met de bouw van een ondergrondse garage een scheve verhouding ontstaat.

In opdracht van de gemeente is er door Royal HaskoningDHV ook gekeken naar alternatieve parkeerinrichtingsmogelijkheden, zoals een tweelaagse parkeergarage op het voorterrein. Na analyse en in afstemming met het ontwerpteam en de gemeente is vanuit ruimtelijk oogpunt een bovengrondse parkeervoorziening niet geschikt bevonden. Deze variant zou de bestaande zichtlijnen verstoren en te veel afbreuk doen aan de kwaliteit van het (voor)terrein.





Totaal directe kosten		€	2.776.455,00
Bouwplaatskosten	10,00 %	€	277.645,50
Algemene bedrijfskosten	7,00 %	€	213.787,04
Winst en risico	3,00 %	€	98.036,63
Prijsstijgingen			*exclusief*
Nadere planuitwerking			*exclusief*
Totaal aanneemsom excl. BTW		€	**3.365.924,16**
Aanneemsom per m2 BVO		€	*1.121,97*
Aanneemsom per parkeerplaats		€	*27.365,24*

Parkeerbehoefte | reservering

Het voormalig seminarieterrein is een waardevol gebied. Er zal zorgvuldig met het groen en het ruimtegebruik moeten worden omgegaan. Gelijktijdig dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn voor het beoogde programma. Hoe wordt voorkomen dat er onnodig te veel parkeerplaatsen voor het project wordt aangelegd?

Het gebouw Mariëngaerde is sinds 2020 in gebruik als wooncomplex. Uit parkeertellingen is gebleken dat er sprake is van een parkeeroverschot. Om de parkeervraag en -aanbod zo goed als mogelijk op elkaar aan te laten sluiten, is in overleg met de gemeente besloten om in het integraal plan een ‘reservering’ aan te houden.

In dat geval worden er in eerste instantie vijftien (15) parkeerplaatsen als groen aangewezen. Middels jaarlijkse monitoring van de parkeersituatie kan achteraf dan worden bepaald of het parkeeraanbod voldoet aan de vraag, of dat enkele dan wel alle reserveringsplekken alsnog als parkeerplek moeten worden aangewend.

Verschillende varianten
De inzet van vijftien ‘reserveringsplekken’ biedt de gelegenheid om extra groen tussen en/of rondom parkeren in het gebied in te passen. Dit kan op verschillende manieren. Bijgevoegde varianten (de plankaarten zijn in **Bijlage 5.2** op origineel formaat afgebeeld) geven een inzage in de mogelijkheden.

In **variant 1** is aansluiting gezocht bij de wens vanuit insprekers en de landschapsarchitect om meer groenhoven tussen parkeervakken en meer groen nabij de fiets-voetgangersdoorsteek in te passen. In **variant 3** is meer aansluiting gezocht bij de opmerkingen van de erfgoedcommissie en is de voorzijde van Mariënhaven aangewezen als groen. **Variant 2** betreft een tussenvariant, met beperkt parkeren aan de voorzijde van Mariënhaven, zodat ook groen tussen het parkeren op het voorterrein en aan de zijkant van Mariënhaven kan worden ingepast.

Elke variant heeft zijn voor- en nadelen en is de uiteindelijke keuze aan de gemeenteraad.



Variant 1



Variant 2



Variant 3

Nieuwe verbinding vanaf Bisschopslaan

Verkeersveiligheid



Als onderdeel van het integraal plan wordt de verkeerstructuur in het gebied (iets) gewijzigd.

De Bisschopslaan is aangewezen als de hoofdontsluiting voor het seminarieterrein om de verkeersveiligheid te bevorderen. De Seminarielaan is halverwege onderbroken door een uitneembare barrière, waardoor het verkeer vanaf het gebouwencomplex niet langer via de Seminarielaan het terrein kan verlaten. Daardoor neemt de verkeersdruk op de Seminarielaan bij de school af, wat positief is voor de verkeersveiligheid. Aanvullend is er een nieuwe voet- fietsverbinding opgenomen die de brug naar de basisschool verbindt met de Bisschopslaan, wat resulteert in een veiligere voet- en fietsroute van en naar de sporthal en de aangrenzende woonwijk.

Een gedetailleerde weergave van de verkeerscirculatie van de nieuwe situatie is in **Bijlage 5.6** weergegeven. De analyse en toelichting van de verkeerseffecten zijn terug te lezen in het parkeer- en verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng (**Bijlage 3**).

In het onderzoeksrapport wordt ook de verkeersdruk en ontsluiting op de Herenweg omschreven, waaruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per dag toeneemt, maar dat de kruispunten met Bisschopslaan en Seminarielaan dit extra verkeer aan kunnen. De herinrichting van de Herenweg is in deze analyse als uitgangspunt meegenomen.
In reactie op het participatietraject is het voorstel, om ook het verkeer vanaf de weg De Krogt via Mgr. Aengenentlaan/Bisschopslaan te ontsluiten onderzocht. Uit de analyse is gebleken dat deze aanpassing de verkeersveiligheid niet bevordert.

Donderdag 14 maart 2019

Tak A		*Richting & Voertuigcategorie -->*													
		A-C							A-D						
		1	2	3	4	5	6	Totaal	1	2	3	4	5	6	Totaal
16:00	16:15	3	57	1	1	0	16	**62**	0	0	0	0	0	1	**0**
16:15	16:30	4	52	5	2	0	16	**63**	0	0	0	0	0	0	**0**
16:30	16:45	4	80	1	0	0	10	**85**	0	0	0	0	0	0	**0**
16:45	17:00	2	79	1	0	0	17	**82**	0	0	0	0	0	0	**0**
17:00	17:15	5	69	1	0	0	11	**75**	0	0	0	0	0	0	**0**
17:15	17:30	2	78	1	0	0	11	**81**	0	0	0	0	0	0	**0**
17:30	17:45	2	90	2	0	0	16	**94**	0	0	0	0	0	0	**0**
17:45	18:00	2	64	1	0	0	11	**67**	0	0	0	0	0	0	**0**
	Totalen														
	16:00-17:00	13	268	8	3	0	59	**292**	0	0	0	0	0	1	**0**
	17:00-18:00	11	301	5	0	0	49	**317**	0	0	0	0	0	0	**0**
	16:00-18:00	24	569	13	3	0	108	**609**	0	0	0	0	0	1	**0**

Nieuwe verbinding vanaf Seminarielaan

Landschappelijke en cultuurhistorische analyse



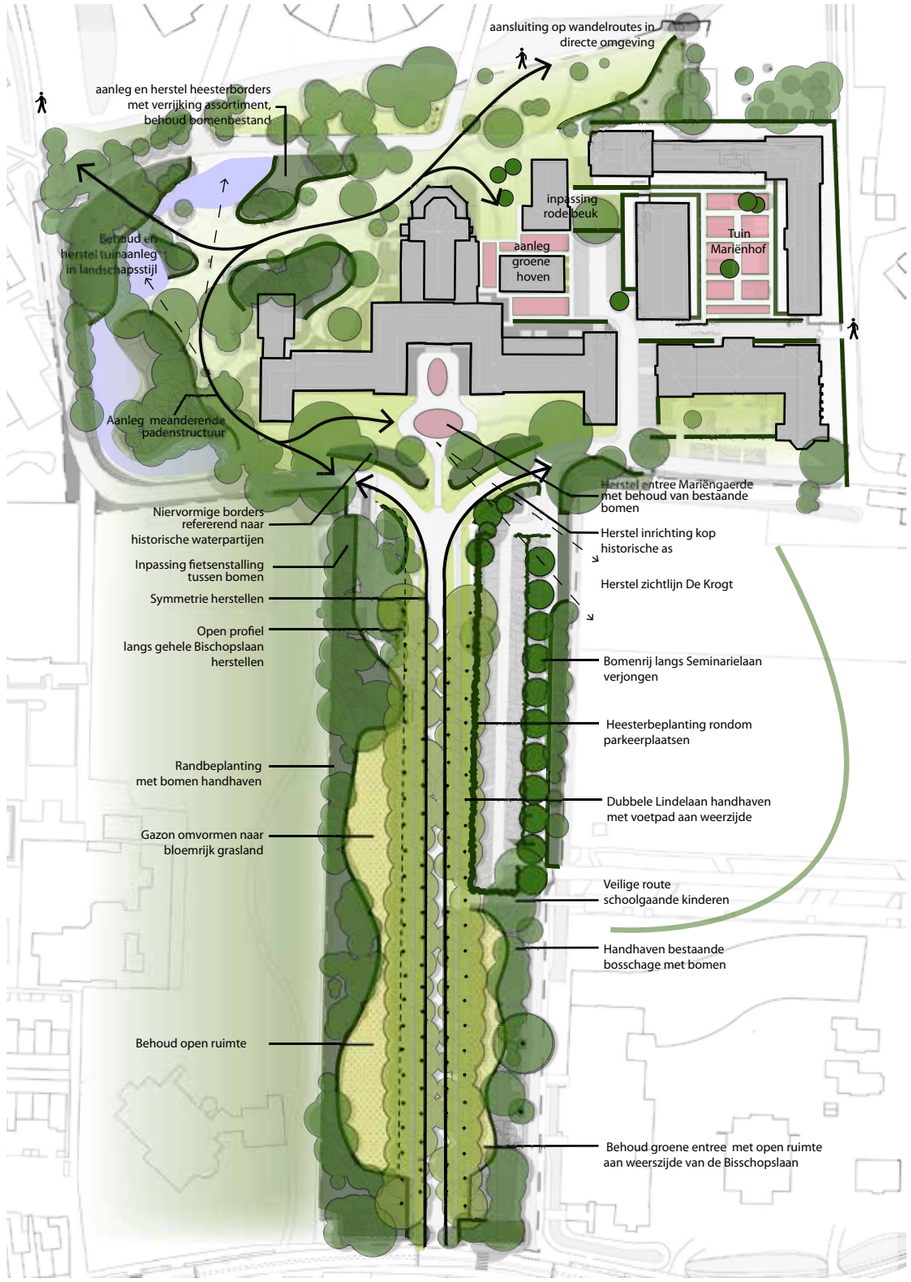
1. Behoud profiel Bisschopslaan met dubbele lindelaan en voetpad aan weerszijde
2. Behoud open ruimte en bossage aan zijde Het Trefpunt met toevoeging van groen
3. Behoud open ruimte aan zijde St Matinuskerk
4. Verkeersveilige wandelroute voor schoolgaande kinderen
5. Landschappelijke inpassing parkeren door heesterbeplanting
6. Herstel kop van historische as, door herinrichting parkeren
7. Herstel voortuin Mariëngaerde met poort en vaste plantenborders bij entrée
8. Behoud bomen in tuin Mariëngaerde, soms met monumental karakter
9. Herstel enscenering tuin met meanderende wandelpaden
10. Herstel achtertuin met collectief terras voor bewoners en herstel plantenborders
11. Aansluiting op Oude Dam met bruggetje over het water
12. Uitbreiding van wandelpaden en aansluiting op bestaande paden in direct omgeving
13. Behoud en zorg voor grote rode beuk
14. Aanleg groene hofjes tussen oude bebouwing van Mariëngaerde, kapel, Franse School en Ketelhuis
15. Eerherstel ter plaatse van het Kompas met bebouwing rondom binnentuin op gebouwde parkeervoorziening
16. Aansluiting op wandelverbinding Klinkenbergerweg
17. Separatie gebouwen Mariengaerde-Mariënhaven en verbinding naar nieuw woongebied
18. Verplaatsing fietsenstalling; herstel zichtrelatie met De Krogt
19. Inpassing nieuwe fietsenstalling langs bestaand wandelpad tussen de bomen
20. Verjonging laanbeplanting langs Seminarielaan







Landschappelijke en cultuurhistorische analyse



Bijlage 5.5 - kaart met analyse nieuwe situatie



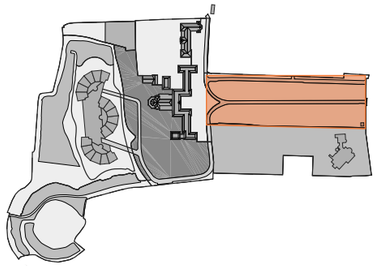
De allure van de dubbele lindelaan langs de Bisschopslaan is een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het complex . De monumentale laanstructuur blijft volledig behouden en de Bisschopslaan blijft vrij van parkeren. Ook de groen entree vanaf de Herenweg met open ruimte aan weerszijde van de oprijlaan blijft behouden en zal worden voorzien van bloemrijk grasland. Het parkeren op het voorterrein wordt geherstructureerd, waardoor de kop van de historische laanstructuur wordt herstel en het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht wordt ontnomen.

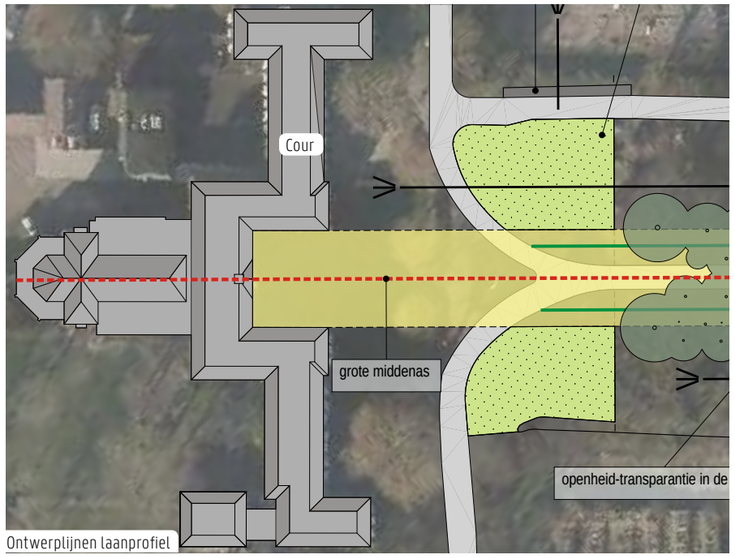
De bomenrij langs Seminarielaan is niet langer volledig. Met de herstructurering van het parkeerterrein wordt de bomenstructuur langs de Seminarielaan verjongd en wordt de historische bomenlaan hersteld.

De bestaande fietsenstalling op de hoek van de Seminarielaan wordt verwijderd en het zicht op De Krogt wordt hersteld. Nabij de oversteekplaats van de Oude Dam wordt een nieuwe fietsenstalling ingepast in het groen. Het voorterrein van de gebouwen Mariënhaven en Mariëngaerde worden beiden gerevitaliseerd tot statige groene tuinen, met behoud van de karakteristieke bomen. Het kruispunt aan de voorzijde van het gebouw Mariëngaerde wordt aangepast en gekenmerkt door een toegangspoort. De niervormige heesterpartijen naast de poort verwijzen naar de historische waterpartijen op deze plek.

Het parkachtige landschap aan de achterzijde blijft vrij van parkeren. Nieuwe wandelpaden en de aanleg van groene hoven versterkt de beleving van het gebied rondom de gebouwen. De karakteristieke kenmerken van de kapel komen daardoor ook weer tot zijn recht.

Voorterrein





Ontwerplijnen oprijlaan (P. 34 Integrale Visie)





Foto bestaand parkeerterrein

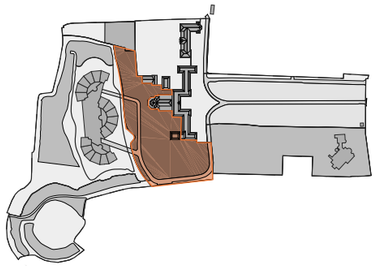
De monumentale laanstructuur blijft volledig behouden en behoudt zijn boomrijk karakter.

De voetpaden worden binnen de symmetrische structuur hersteld en verlengd. Het herstel van de historische structuur ter plaatse van het huidige parkeerterrein resulteert in meer openheid en gelijktijdig wordt het parkeren landschappelijk, buiten de zichtas van de oprijlaan, ingepast.



Parkaanleg

Parkaanleg



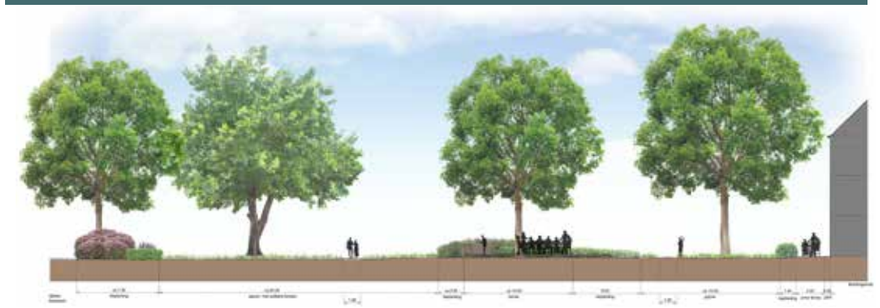




Het parklandschap rondom het gebouwencomplex heeft een semi-openbaar karakter. Het tuinontwerp is geïnspireerd op een historische parkaanleg in landschapsstijl. Middels een netwerk aan wandelpaden omgeven door grasvelden en soortenrijke heester- en boombeplanting, wordt het voorterrein en het achtergebied met elkaar verbonden en een rondwandeling door het gehele gebied mogelijk gemaakt.

Het oorspronkelijke besloten karakter van het parkgebied nabij de gebouwen blijft behouden en wordt benut met een gemeenschappelijk terras voor de bewoners van het gebouw Mariëngaerde.

Een groot deel van het parklandschap is ondertussen aangelegd.

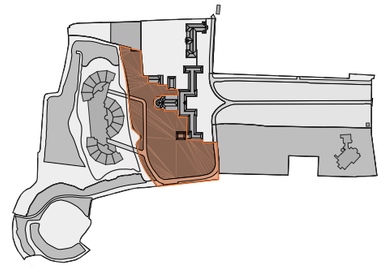


Doorsnede A gemeenschappelijk terras



Bestaande situatie, in 2017

Parkaanleg





Bestaande situatie, in 2017



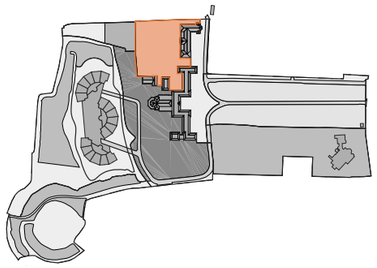
Fragment uit plankaart bestaande situatie, in 2017

Het parklandschap strekt zich uit tot voorbij de kapel en het ketelhuis. In de bestaande situatie (in 2017) is het ketelhuis omringd door bestrating en opslag van containers. Het slopen van de gebouwverbinding met de Franse school en de toevoeging van groen rondom de gebouwen versterkt het karakter en verrijkt de belevenis van het gebied. Ook de karakteristieke kenmerken van de kapel komen met het plan beter tot zijn recht.





Hovenstructuur





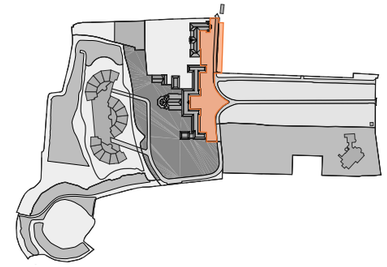


De nieuwbouwontwikkeling vormt een harmonische ruimtelijke eenheid met de omliggende bestaande bebouwing.

De nieuwbouw voorziet in een ruimtelijke binnenhof. Nieuwe kleinere hoven vervangen de bestaande bestrating en gebouwverbindingen rondom de Franse school en het ketelhuis. De grote rode beuk wordt ingepast in één van de hoven tussen oud en nieuwbouw. De hoven dragen bij aan de rondwandeling en creëren een natuurlijke overgang van openbaar toegankelijk gebied naar privégebied.



Voortuinen



Geïnspireerd op de historie, worden de voortuinen van Mariëngaerde en Mariënhaven tot statige en groene voortuinen gerevitaliseerd. Het kruispunt Mgr. Aengenentlaan/ Bisschopslaan wordt aangepast, voor het herstel van de historische structuur, met als kenmerk de toegangspoort bij de ingang van het symmetrische entreegebied van Mariëngaerde. De luifel bij Mariënhaven komt te vervallen en worden de fietsenstallingen nabij De Krogt verwijderd om de zichtlijnen naar De Krogt te herstellen.

De voortuin van Mariëngaerde is in 2020 heringericht. De voortuin heeft weer een open profiel en is de Kiss & Ride structuur al op locatie aanwezig. Nadat de structuur van kruispunt is aangepast, kan het entreegebied met toegangspoort worden afgemaakt. Dit staat gepland na het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan.



Steendruk van het seminarie te Warmond door D.J. Couvée, 1859-1860

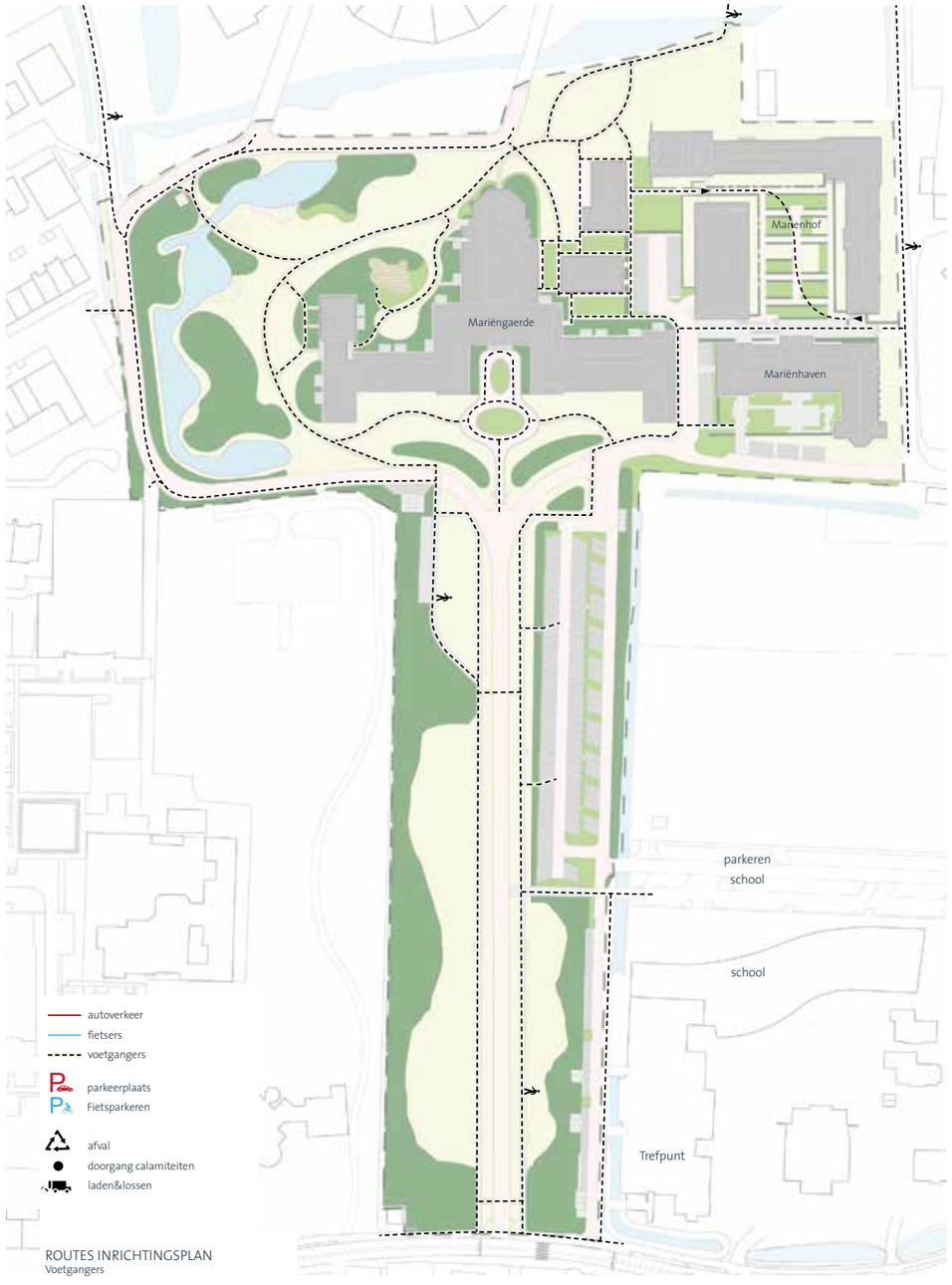


Bestaande situatie, in 2017





Rondwandeling



ROUTES INRICHTINGSPLAN
Voetgangers

De separatie van de gebouwen Mariënhaven en Mariëngaerde en een nieuw netwerk aan wandelpaden maakt een rondwandeling door het gebied mogelijk. De bijgevoegde kaart (**Bijlage 5.6**) is hier een weergave van. De paden verbinden de verschillende plekken van interesse in het gebied. De aansluiting op wandelpaden in de omgeving wordt verbeterd.

Een nieuwe voetgangersbrug versterkt de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het bosgebied rondom het Park Klinkenberg wooncomplex. Het verharde deel van de Oude Dam is hierdoor niet langer aangewezen als de primaire wandelroute naar het onverharde deel van de Oude Dam. Het netwerk aan paden wordt ook verbonden met Landgoed Oostergeest. In goede afstemming met de eigenaren van Landgoed Oostergeest, voorziet het plan in een nieuwe voetgangersdoorgang tussen de weg Klinkenberg en de steeg tussen Mariënhof en Mariënhaven.

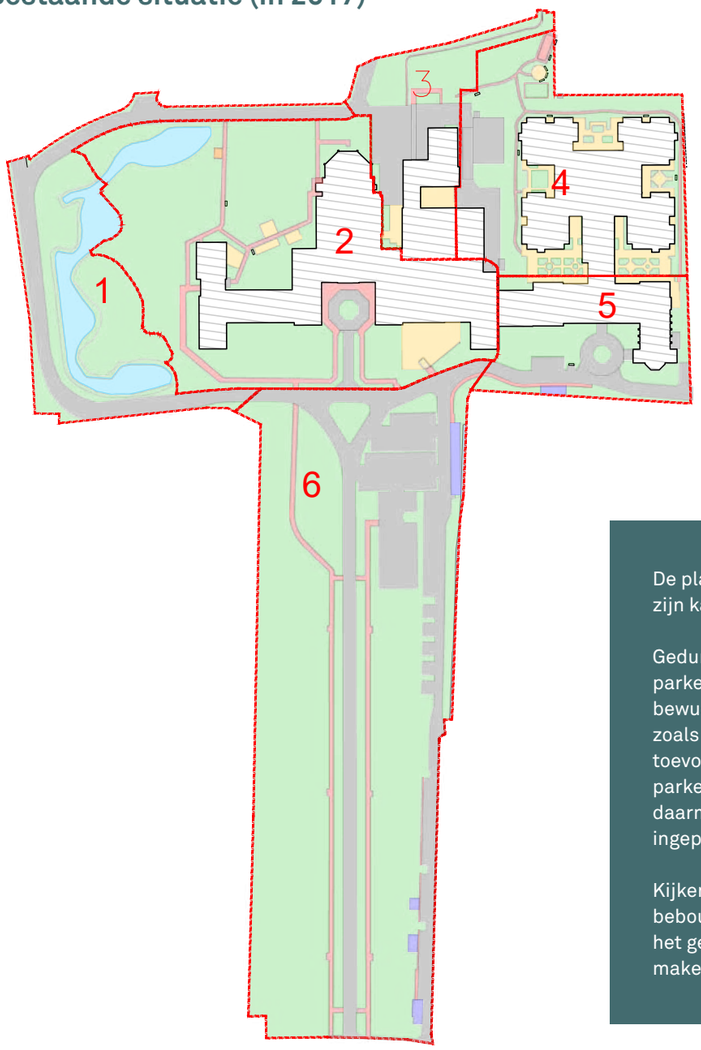
Het nieuwe netwerk aan paden vormt een kwaliteitsimpuls voor het gebied. De rijke geschiedenis van het gebouwencomplex is weer van dichtbij toegankelijk voor bezoekers. De beleving wordt versterkt door de nieuwe hovenstructuur rondom de Franse school en door de toekomstige tuin op het dek van de nieuwbouw-ontwikkeling Mariënhof.



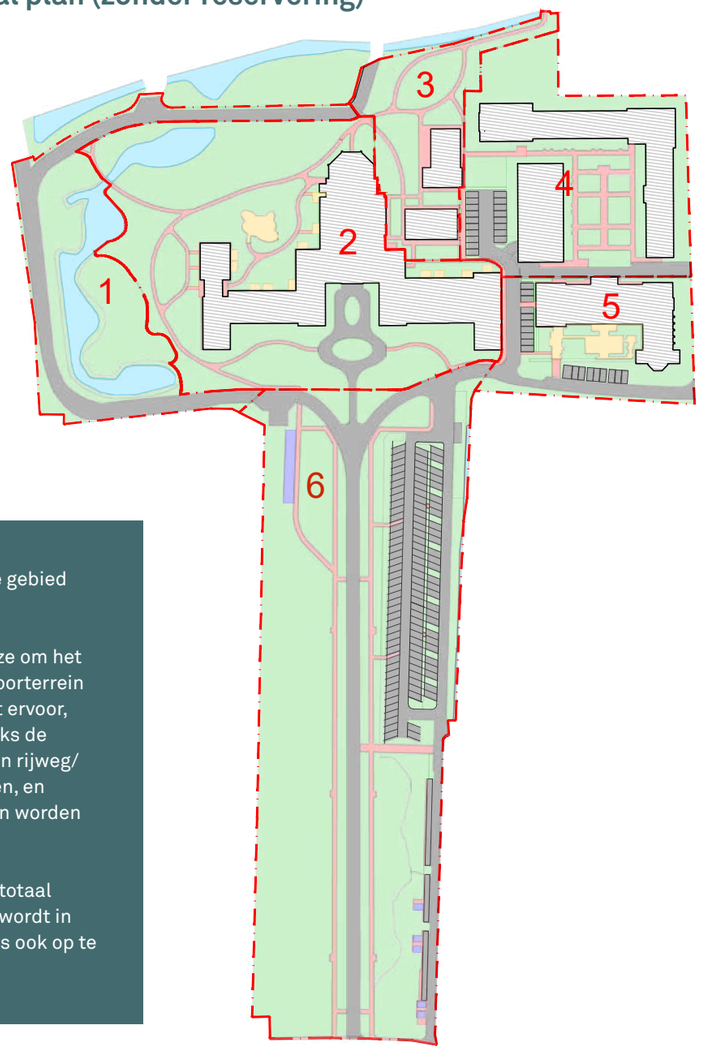
Nieuwe verbinding Oude Dam

Inrichting | analyse verharding

Bestaande situatie (in 2017)



Integraal plan (zonder reservering)



De planvorming mag niet ten koste gaan van het groen dat het historische gebied zijn karakter geeft.

Gedurende de planvorming is er met zorg gekeken naar een geschikte wijze om het parkeren in te passen. Zoals toegelicht op **pagina 50** is daarom voor het voorterrein bewust gekozen voor de 70 graden parkeerstructuur. Deze oplossing zorgt ervoor, zoals blijkt uit de getoonde tabellen (zie ook **Bijlage 2.6 en 5.7**), dat ondanks de toevoeging van extra parkeren op het voorterrein de totale oppervlakte aan rijweg/ parkeerverharding op het voorterrein nagenoeg gelijk blijft. Het extra groen, en daarmee dus ook minder verharding, dat met de inzet van 'reservering' kan worden ingepast, is in deze vergelijking nog niet meegenomen.

Kijkend naar het totale gebied resulteert het plan in een verlaging van de totaal bebouwd oppervlakte. Naast het herstel van bestaande groenstructuren, wordt in het gehele gebied extra groen/beplanting toegevoegd. Uit de vergelijking is ook op te maken dat het aandeel wandelpaden in het gebied aanzienlijk toeneemt.

Bestaand	Totaal	Bebouwing	Wandelpad	Rijweg/pvak	Terras	Fietsenstalling	Water	Beplanting	
1 Oude dam	5502	0	0	1794	0	0	979	2729	
2 Mariengaerde	12560	3610	811	335	491	0	405	6907	
3 Paden overig	3198	880	86	910	198	0	0	1124	
4 Marienhof	6881	2755	316	667	873	0	0	2270	
5 Marienhaven	3665	1327	62	780	160	33	0	1305	
6 Voorterrein	19524	0	1053	5001	0	180	94	13197	
								+	
	51330	8572	2327	9486	1723	212	1478	27532	51330 m2
	100%	16,7%	4,5%	18,5%	3,4%	0,4%	2,9%	53,6%	

Nieuw	Totaal	Bebouwing	Wandelpad	Rijweg/pvak	Terras	Fietsenstalling	Water	Beplanting	
1 Oude dam	5502	0	0	1795	0	0	979	2728	
2 Mariengaerde	12560	3379	889	455	272	0	405	7161	
3 Paden overig	3198	549	629	103	18	0	0	1898	
4 Marienhof	6881	2164	723	783	0	0	0	3212	
5 Marienhaven	3665	1132	145	898	267	0	0	1223	
6 Voorterrein	19524	0	1428	5017	0	152	94	12832	
								+	
	51330	7224	3814	9051	557	152	1478	29054	51330 m2
	100%	14,1%	7,4%	17,6%	1,1%	0,3%	2,9%	56,6%	

Inrichting | bomen

Herontwikkeling van het voormalig seminarieterrein is essentieel om het erfgoed te kunnen behouden. Het lommerrijke karakter van het terrein met volwassen bomenbestand is een belangrijke kwaliteit van het gebied. De beeldbepalende bomen en structuren blijven intact. Desondanks, zullen als gevolg van de herontwikkeling ook bomen gekapt moeten worden. Een overzicht hiervan is op bijgevoegde tekening weergegeven (**Bijlage 5.8**).

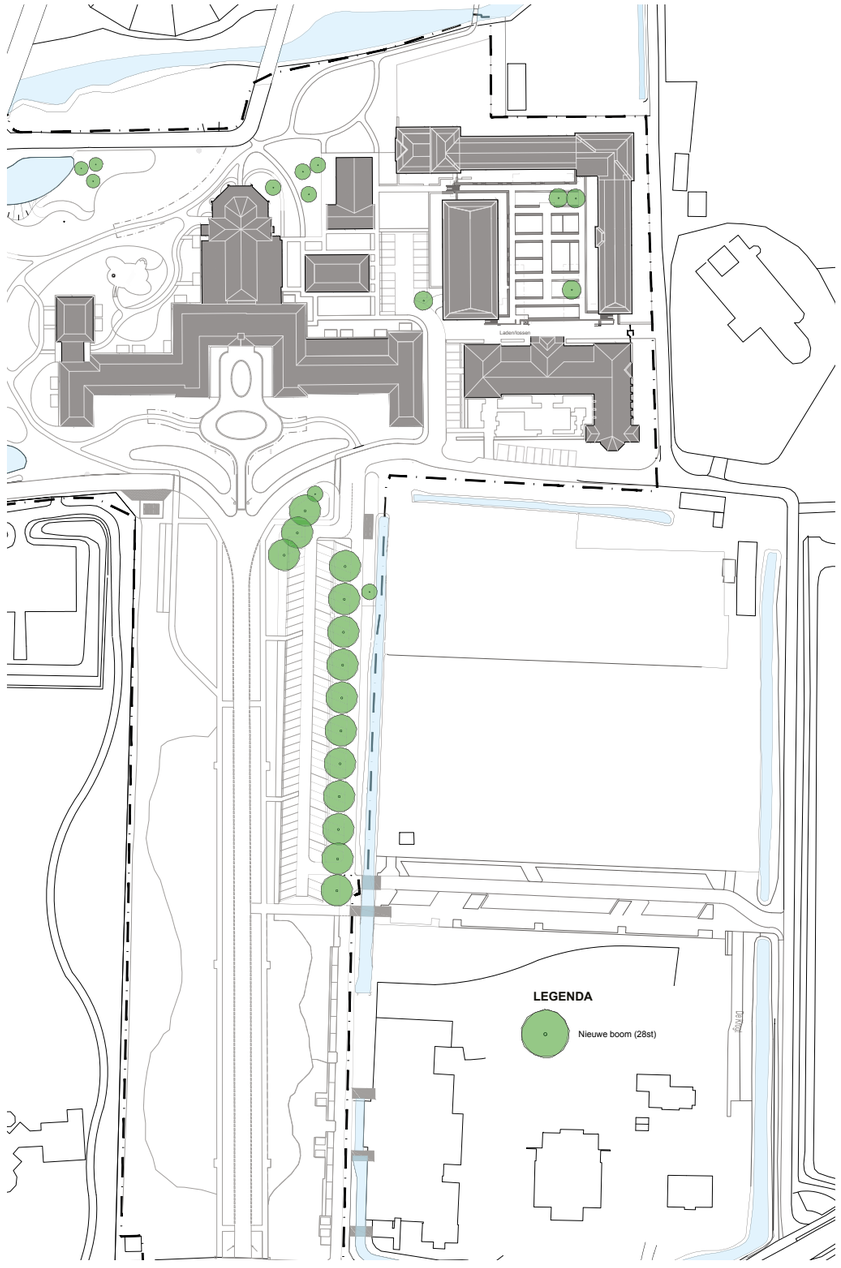
Er is een duidelijke differentiatie en argumentatie voor de te kappen bomen te noemen. Zo'n 10% is in slechte conditie, uitgegroeide struik of opschot. Daarnaast is er ca. 20% in verminderde conditie, slechte vorm of vertonen ziekteverschijnselen. De grootste groep te kappen bomen in het gebied, ca. 30%, worden gekapt ter verbetering van de beeldkwaliteit, ze zijn niet passend bij de uitstraling van het gebied. Dit betreft de bolesdoorns ter plaatse van het huidige parkeerterrein en ter plaatste van de bestaande entree van Mariënhaven. Nog eens 20% is onderdeel van een bomenrij of boomgroep die als gevolg van de planvorming als geheel plaats moet maken voor de realisatie van het herontwikkelingsplan. Dit betreft onder andere de Amerikaanse eiken langs de Seminarielaan. De overige 20% zijn in principe nog gezond, maar worden gekapt vanwege de herontwikkelingsplannen. Dit zijn voornamelijk de (niet beeldbepalende) bomen ter plaatse van de nieuwbouw op de plek van het huidige Kompas.

De te kappen bomen worden gecompenseerd. In bijgevoegde tekening is hier een aanzet van gedaan, waarvan een aantal bomen met de tuinwerkzaamheden rondom Mariëngaerde al zijn geplant. De Seminarielaan wordt door de herplant weer hersteld, zodat er weer een gezonde bomenlaan voor de toekomst ontstaat. In nader overleg met de gemeente zal er worden gekeken hoe de overige bomen in het gebied worden gecompenseerd.

Kaptekening met waarde beoordeling



Bomenkaart nieuwe bomen



Achterzijde kapel Mariëngaerde

4 | Toekomstbeeld

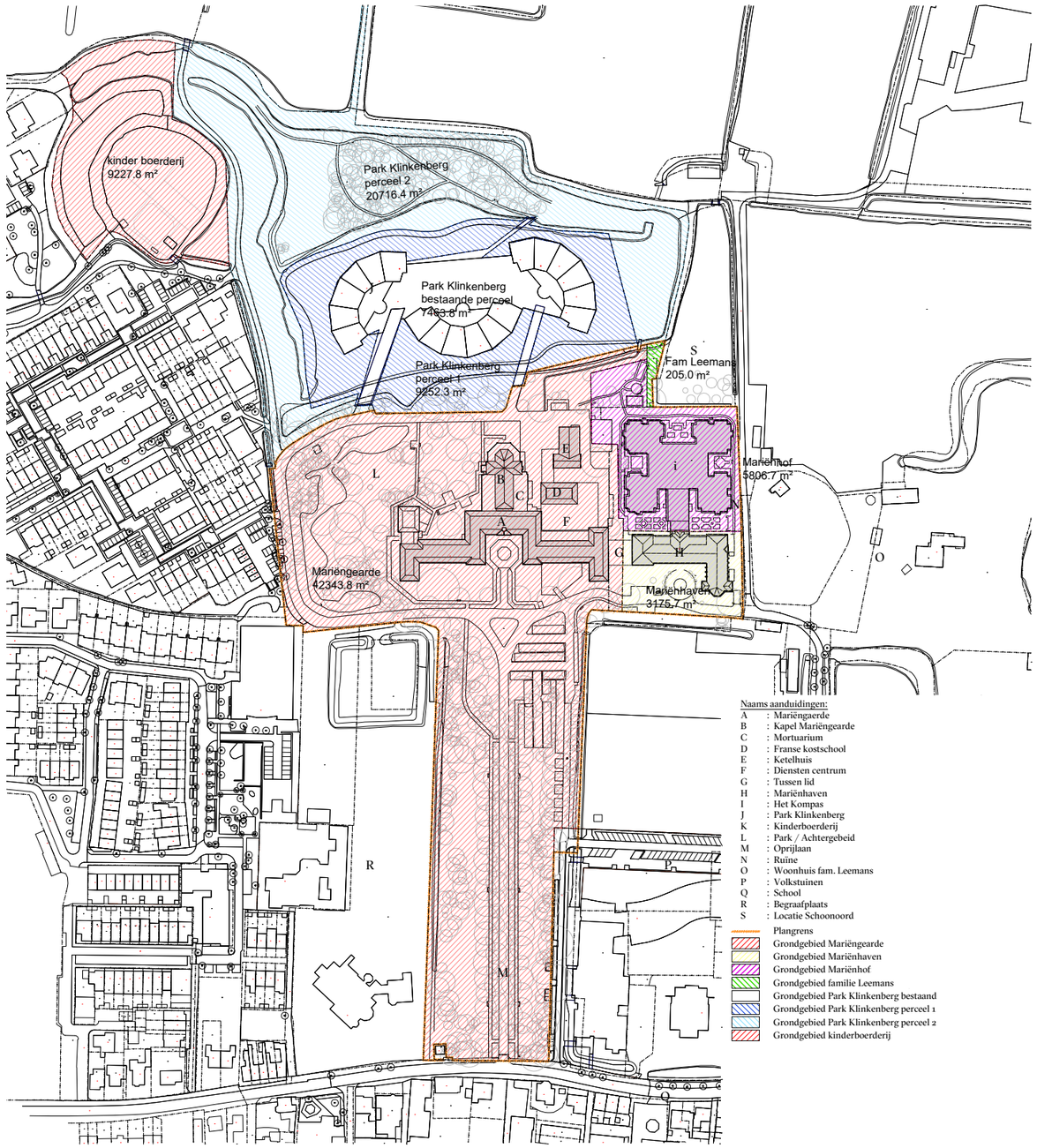
Eigendomsstructuur

Het voormalig seminarieterrein is een particulier terrein met een semi-openbaar karakter. In vervolg op de aankoop van de gronden in 2017, is de eigendomsstructuur van het gebied veranderd. De huidige (maart 2021) eigendomssituatie is in de bijgevoegde kaart (of zie **Bijlage 5.9**) weergegeven, met dien verstande dat voor de percelen Mariënhof en het perceel fam. Leemans een overeenkomst is gesloten. Het perceel gerelateerd aan Mariënhaven is in 2020 verkocht aan zorgontwikkelaar Ridge BV. Het bosperceel is verkocht aan de Vereniging van Eigenaren van Park Klinkenberg. De gronden van de kinderboerderij zijn aan de Stichting overgedragen. De verkoop van deze gronden is in goede afstemming met de gemeente tot stand gekomen.

De wegen Bisschopslaan, Mgr. Aengenentlaan, de Oude Dam en Park Klinkenberg, evenals de naastgelegen voetpaden en lantaarnpalen, worden aan de gemeente overgedragen. Vooruitlopend aan de overdracht, wordt de verlichting opgeknapt en wordt de verharding conform de inrichtingsvoorschriften van de gemeente door de initiatiefnemer vervangen. De lantaarnpalen behouden hun nostalgische uitstraling en de wegen worden ingericht met gebakken straatklinkers.

Het gebied dat niet aan de gemeente wordt overgedragen, behoudt zijn openbaar karakter. De wandelpaden en het omliggende groen blijven (net als in de tijd van voor de verkoop in 2017) toegankelijk van zonsopgang tot zonsondergang.





Vooruitzicht

Woonprogramma

Verschillende functies in het gebied en sociale cohesie

Cultuurhistorie

Inrichting openbaar gebied

Landschap, bomen en groen

Stedenbouw en architectuur

Verkeer en parkeren

(Inspraak)reacties / input van stakeholders, adviseurs en inwoners

Met de uitvoering van het integraal plan is de toekomst van deze unieke locatie voor een lange periode gewaarborgd voor de gemeenschap. Het karakteristieke gebied krijgt een nieuwe impuls en er ontstaat een energieke plek om te wonen met sociale interactie en ontmoeting.

Het voormalig seminarieterrein wordt met het plan een plek voor iedereen. Het woonaanbod is gevarieerd, levensbestendig en divers. Door het slopen van niet-fraaie gebouwen zonder historische relevantie ontstaat er ‘lucht’ in het plan en wordt de cultuurhistorische waarde van het complex weer hersteld. Nieuwe slingerende wandelpaden verbinden het voor- en achterterrein en maken dat het bosrijke gebied rondom het complex Park Klinkenberg weer op een aantrekkelijke wijze bereikbaar wordt.

Het gebied krijgt een nieuwe verkeersstructuur, waardoor de verkeersdrukte bij De Krogt wordt verlaagd. Een nieuw fiets-/voetpad zorgt voor een betere verbinding voor schoolgaande kinderen en het parkeren wordt met zorg uit het zicht van de oprijlaan ingepast. De combinatie van deelauto’s, een efficiënte parkeerstructuur en de inzet van ‘reservering’ draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik.

De integrale benadering zorgt ervoor dat de meerwaarde voor het gehele gebied vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt merkbaar is. Zij biedt de mogelijkheid om te komen tot een diverse programmamix, met een toekomst voor de historische gebouwen, de kwalitatieve impuls aan de achterzijde van het voormalig philosophicum en het herstel van groen en levendigheid in het gebied.

De eerste resultaten van het project zijn al op locatie zichtbaar en ons streven is om deze locatie binnen enkele jaren weer in haar geheel te laten stralen.













Bijlagen

1 Achtergrond
- 1 Integrale Visie
- 2 Tuinhistorisch onderzoek
- 3 Historisch onderzoek

2 Analyse bestaande situatie
- 1 Plankaart bestaande situatie
- 2 Bomenlijst en kaart inmeting
- 3 Bommtechnisch onderzoek Seminarielaan
- 4 Analyse bestaande situatie
- 5 Verkeerscirculatie tekening
- 6 Renvooitekening

3 Verkeers- en parkeersonderzoek

4 Presentatie nieuwbouwontwikkeling Mariënhof

5 Inrichtingsplan
- 1 Plankaart nieuwe situatie
- 2 Plankaart reserveringsvarianten
- 3 Doorsneden nieuwe situatie
- 4 Kostencalculatie ondergrondse garage
- 5 Analyse nieuwe situatie
- 6 Verkeerscirculatie tekening
- 7 Renvooitekeningen
- 8 Kaptekening en bomenlijst
- 9 Tekening eigendomsstructuur

Copijn LANDSCHAPSARCHITECTEN

abcnova ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

Goudappel MOBILITEIT BEWEEGT ONS

van Egmond, architecten

Ridge ontwikkelt

VRP VAN RHIJN PROJECTONTWIKKELING